

PANAMERICAN MALL S.A.

Estados Financieros Intermedios Condensados al 31 de diciembre de 2023 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

PANAMERICAN MALL S.A.

Información Legal

Denominación: Panamerican Mall S.A.

Ejercicio económico N°: 18, iniciado el 1° de julio de 2023

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – Piso 8° – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad principal: Inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios, inversiones mobiliarias, construcción y/o explotación de obras, servicios y bienes públicos, financiación de emprendimientos y/o proyectos y/u obras y/u operaciones inmobiliarias, financiación, creación, desarrollo y operación de emprendimientos, sitios o proyectos vinculados a Internet.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del estatuto: 20 de noviembre de 2006
- De la última modificación: 4 de julio de 2011

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: 19 de noviembre de 2105

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 1.777.203

Capital social: 497.076.787 acciones

Denominación de la sociedad controlante: IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – Piso 9° – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad de la sociedad controlante: Inmobiliaria

Participación de la sociedad controlante sobre el capital: 397.661.435 acciones

Porcentaje de votos de la sociedad controlante: 80%

PANAMERICAN MALL S.A.

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31.12.2023	30.06.2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	5	249.283.283	232.166.586
Propiedades, planta y equipo	6	201.534	215.608
Créditos por ventas y otros créditos	8	142.527	1.037.576
Total del activo no corriente		249.627.344	233.419.770
Activo corriente			
Inventarios		36.175	30.999
Créditos por ventas y otros créditos	8	1.964.624	2.230.756
Inversiones en activos financieros	7	6.451.062	1.689.326
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	351.926	521.280
Total del activo corriente		8.803.787	4.472.361
TOTAL DEL ACTIVO		258.431.131	237.892.131
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		190.689.741	176.970.381
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		190.689.741	176.970.381
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	9	748.714	829.406
Pasivos por impuesto diferido	10	64.282.465	57.044.322
Provisiones	13	53.605	24.839
Total del pasivo no corriente		65.084.784	57.898.567
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	9	1.660.317	1.972.052
Impuesto a las ganancias		841.163	707.162
Remuneraciones y cargas sociales		65.660	98.382
Préstamos	11	12.263	92.619
Provisiones	13	77.203	152.968
Total del pasivo corriente		2.656.606	3.023.183
TOTAL DEL PASIVO		67.741.390	60.921.750
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		258.431.131	237.892.131

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Jose Daniel Abelovich
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Eduardo S. Elsztain
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

Estado de Resultados Integrales Intermedio Condensado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos	14	8.833.226	9.405.802	3.979.242	4.988.675
Costos	15	(2.520.812)	(2.780.637)	(1.289.440)	(1.394.120)
Resultado bruto		6.312.414	6.625.165	2.689.802	3.594.555
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	16.821.486	(19.985.229)	(23.484.620)	(15.605.973)
Gastos generales y de administración	15	(399.009)	(368.021)	(226.011)	(167.749)
Gastos de comercialización	15	(146.125)	(125.096)	(67.526)	(75.389)
Otros resultados operativos, netos	16	(106.673)	99.129	(42.110)	82.148
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		22.482.093	(13.754.052)	(21.130.465)	(12.172.408)
Ingresos financieros	17	15.217	867	(1.863)	391
Costos financieros	17	(94.391)	(366.669)	(55.653)	(244.032)
Otros resultados financieros	17	992.946	699.148	737.439	66.175
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	17	(231.595)	239.597	48.352	222.631
Resultados financieros, netos		682.177	572.943	728.275	45.165
Resultado antes de impuesto a las ganancias		23.164.270	(13.181.109)	(20.402.190)	(12.127.243)
Impuesto a las ganancias	10	(8.678.466)	4.862.371	6.818.415	8.073.020
Resultado del período		14.485.804	(8.318.738)	(13.583.775)	(4.054.223)
Total de resultados integrales del período		14.485.804	(8.318.738)	(13.583.775)	(4.054.223)

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Jose Daniel Abelovich
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Eduardo S. Elsztain
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Facultativa	Otras reservas	Reserva RG CNV 609/12	Reserva especial	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	497.077	69.628.184	9.903.824	6.556.523	1.826.303	318.874	14.015.781	86.829.732	(12.605.917)	176.970.381
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	14.485.804	14.485.804
Absorción de resultados s/ A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	(12.605.917)	12.605.917	-
Distribución de dividendo s/ A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	(766.444)	-	(766.444)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	497.077	69.628.184	9.903.824	6.556.523	1.826.303	318.874	14.015.781	73.457.371	14.485.804	190.689.741

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Facultativa	Otras reservas	Reserva RG CNV 609/12	Reserva especial	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	497.077	69.628.184	9.903.824	6.556.523	-	318.874	14.015.781	112.239.384	(21.757.046)	191.402.601
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.318.738)	(8.318.738)
Absorción de resultados s/ A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	(21.757.046)	21.757.046	-
Distribución de dividendo s/ A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	(1.826.303)	-	(1.826.303)
Constitución de reserva s/ A.G.O.	-	-	-	-	1.826.303	-	-	(1.826.303)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	497.077	69.628.184	9.903.824	6.556.523	1.826.303	318.874	14.015.781	86.829.732	(8.318.738)	181.257.560

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Jose Daniel Abelovich
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Eduardo S. Elsztain
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Actividades operativas:			
Ganancia / (Pérdida) del período		14.485.804	(8.318.738)
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	10	8.678.466	(4.862.371)
Amortizaciones y depreciaciones	15	58.322	42.853
Cargo por provisión para deudores incobrables, neto	15	9.431	6.745
Provisión honorarios directores	15	9.760	17.280
Provisiones para contingencias	16	136.348	(18.693)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	(16.821.486)	19.985.229
Aplanamiento de alquileres escalonados	14	419.844	(396.798)
Resultados financieros, netos		(1.094.681)	(1.169.560)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Aumento de inventarios		(5.176)	(2.404)
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		730.391	660.278
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(402.187)	(777.878)
(Disminución) / Aumento de remuneraciones y cargas sociales		(32.722)	607
Utilización de provisiones y provisiones	8 y 13	(60.562)	(2.566)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		6.111.552	5.163.984
Impuesto a las ganancias pagado		(1.284.921)	(700.655)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		4.826.631	4.463.329
Actividades de inversión			
Instrumentos financieros derivados, netos		-	(23.913)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(5.447.373)	(113.776)
Ventas de Inversiones en activos financieros		1.564.328	682.939
Intereses cobrados de activos financieros		4.753	6.166
Adquisición de propiedades de inversión	5	(331.880)	(499.140)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	6	(7.579)	(10.821)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(4.217.751)	41.455
Actividades de financiación			
Cancelación de préstamos		-	(2.866.252)
Préstamos a corto plazo, neto		223.061	282.876
Intereses pagados		(51.023)	(125.292)
Dividendos pagados		(766.444)	(1.826.303)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(594.406)	(4.534.971)
Aumento/ (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		14.474	(30.187)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7	521.280	164.921
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(234.032)	(11.194)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		50.204	11.467
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	7	351.926	135.007

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

Jose Daniel Abelowich
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Eduardo S. Elsztain
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

1. Información General y del negocio de la Sociedad

Panamerican Mall S.A. ("la Sociedad") ha sido constituida el día 10 de noviembre de 2006 entre IRSA Inversiones y Representaciones S.A., (en adelante IRSA Inversiones y Representaciones, "sociedad controlante") y Centro Comercial Panamericano S.A. con participaciones del 80 % y del 20 %, respectivamente.

Con parte de los fondos obtenidos, la Sociedad adquirió de IRSA Inversiones y Representaciones una fracción de terreno en donde ha desarrollado un nuevo emprendimiento comercial que comprende un centro comercial, un hipermercado, un complejo de cines y un edificio de oficinas. Durante el mes de mayo de 2009 se produjo la apertura del centro comercial Dot Baires Shopping y del hipermercado, en tanto que la inauguración de los cines se produjo los primeros días del mes de julio de 2009. Las obras en el edificio de oficinas finalizaron durante septiembre de 2010.

Dot Baires Shopping es un centro comercial que cuenta con 4 niveles y 3 subsuelos, comprende 163 locales comerciales, un complejo de cines con 10 salas y estacionamiento para 2.042 vehículos y es el centro comercial con mayor cantidad de metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dot Building es un edificio de oficinas contiguo al Dot Baires Shopping. Este edificio se encuentra operativo, fue inaugurado en el mes de julio de 2010 y significó el desembarco de la Sociedad en el creciente corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler.

Edificio Zetta es un edificio de oficinas de 11 pisos. Este nuevo edificio A+ y potencialmente LEED fue inaugurado en mayo de 2019 continuando con la consolidación de nuestra posición en el corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler.

"Contexto económico en el que operó la Sociedad"

La Sociedad operó en un contexto económico cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad. A continuación, se detallan las principales:

- El país finalizó el año 2023 con una caída de su actividad del 1,4%, según datos preliminares del INDEC.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 alcanzó el 211% (IPC).
- Entre dichas fechas, el peso se depreció en términos nominales frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 180 a ARS 805 por cada dólar al cierre del periodo.
- La autoridad monetaria mantuvo durante el 2023 las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores a fin de contener la demanda de dólares. Estas restricciones no han impedido cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales de la compañía.

El 10 de diciembre de 2023 asumió un nuevo gobierno en Argentina, que se propone llevar adelante una amplia reforma de leyes y regulaciones.

Entre sus primeras medidas, el nuevo gobierno publicó un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) donde se modifican una serie de leyes, introduciéndose reformas en el mercado de trabajo, el código aduanero y en el status de las empresas públicas, entre otras. Si bien el DNU debe ser tratado y ratificado por al menos una de las cámaras del Congreso de la Nación, sus disposiciones se encuentran parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023, considerando una serie de acciones judiciales que han concedido la suspensión de ciertas modificaciones.

Las reformas propuestas por el nuevo gobierno iniciaron su proceso de discusión legislativa. No es posible prever en este momento su evolución ni nuevas medidas que podrían ser anunciadas.

La situación normativa y reglamentaria al 31 de diciembre de 2023 no difiere sustancialmente de las establecidas por el gobierno anterior. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

PANAMERICAN MALL S.A.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 11 de marzo de 2024.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados al sólo efecto de su determinación del valor patrimonial proporcional y presentación por parte de la Sociedad controlante, IRSA Inversiones y Representaciones S.A., frente a sus órganos de contralor y comprenden los resultados del período de seis meses iniciado el 1° de julio de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34) y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros anuales de la Sociedad al 30 de junio de 2023 preparados de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera). Asimismo, estos estados financieros intermedios condensados incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la Comisión Nacional de Valores (CNV). Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros intermedios condensados, tal como lo admiten las Normas de contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por los ejercicios completos.

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). Las tablas a continuación muestran la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2023 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de diciembre de 2023</u> <u>(seis meses)</u> 107%	<u>al 31 de diciembre de 2023</u> <u>(doce meses)</u> 211%
-----------------------------	--	--

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2023 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

PANAMERICAN MALL S.A.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales, descritas en Nota 2 a los mismos.

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a la NIC 29.

2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados. En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros anuales, descritas en Nota 3 a los mismos.

3. Estacionalidad de las operaciones

Las operaciones del centro comercial de la Sociedad están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los inquilinos. Durante el período de verano (meses de enero y febrero), los inquilinos del centro comercial tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de fiestas religiosas (mes de diciembre), donde los inquilinos del centro comercial tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas del centro comercial.

Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también afectan el negocio. En consecuencia, para las operaciones del centro comercial, generalmente se espera un mayor nivel de ingresos en el segundo semestre del año.

4. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 4 a los estados financieros anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2023 a la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos de la Sociedad (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

5. Propiedades de inversión

La evolución de las Propiedades de inversión de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.12.2023				30.06.2023	
	Centros comerciales	Oficinas	Reservas de tierras	Propiedades en desarrollo	Total	Total
Valor razonable al inicio del período/ ejercicio	41.747.151	155.953.147	34.304.714	161.574	232.166.586	263.825.981
Altas	194.501	38.911	-	91.161	324.573	732.517
Altas de costos iniciales de arrendamientos	3.815	3.492	-	-	7.307	41.999
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(2.956)	(33.713)	-	-	(36.669)	(13.784)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	17.251.176	(353.521)	(76.169)	-	16.821.486	(32.420.127)
Valor razonable al cierre del período/ ejercicio	59.193.687	155.608.316	34.228.545	252.735	249.283.283	232.166.586

Véase nuestro informe de fecha 11/03/2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

PANAMERICAN MALL S.A.

(i) Al 31 de diciembre de 2023, el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 15).

Las técnicas y el proceso de valuación se encuentran descritos en la Nota 5 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023. No hubo cambios en dichas técnicas.

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados integrales:

	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos (Nota 14)	8.833.226	9.405.802
Costos (Nota 15)	(2.520.812)	(2.780.637)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	16.821.486	(19.985.229)

6. Propiedades, planta y equipo

La evolución de Propiedades, planta y equipo de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Período finalizado el 31.12.2023			Ejercicio finalizado el 30.06.2023
	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total	Total
Costos	1.128.951	394.263	1.523.214	1.500.332
Depreciación acumulada	(1.110.083)	(197.523)	(1.307.606)	(1.250.437)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	18.868	196.740	215.608	249.895
Altas	7.579	-	7.579	22.882
Depreciación (i)	(6.113)	(15.540)	(21.653)	(57.169)
Saldos al cierre del período / ejercicio	20.334	181.200	201.534	215.608
Costos	1.136.530	394.263	1.530.793	1.523.214
Depreciación acumulada	(1.116.196)	(213.063)	(1.329.259)	(1.307.606)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	20.334	181.200	201.534	215.608

(i) Al 31 diciembre de 2023, el cargo por depreciación ha sido imputado \$ 21.629 dentro de la línea "Costos" y \$ 24 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados integrales (Nota 15).

7. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de los instrumentos financieros y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 7 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

Los activos y pasivos al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
31 de diciembre de 2023					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	1.531.673	-	1.531.673	624.441	2.156.114
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	4.813.127	4.813.127	-	4.813.127
- Bonos	-	1.637.935	1.637.935	-	1.637.935
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	47.461	-	47.461	-	47.461
- Inversiones a corto plazo	-	304.465	304.465	-	304.465
Total de activo	1.579.134	6.755.527	8.334.661	624.441	8.959.102

Véase nuestro informe de fecha 11/03/2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

PANAMERICAN MALL S.A.

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	677.507	1.731.524	2.409.031
Préstamos (Nota 11)	12.263	-	12.263
Total de pasivo	689.770	1.731.524	2.421.294

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2023					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 8)	1.684.558	-	1.684.558	1.673.168	3.357.726
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	1.689.326	1.689.326	-	1.689.326
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	81.239	-	81.239	-	81.239
- Inversiones a corto plazo	-	440.041	440.041	-	440.041
Total de activo	1.765.797	2.129.367	3.895.164	1.673.168	5.568.332

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	919.570	1.881.888	2.801.458
Préstamos (Nota 11)	92.619	-	92.619
Total de pasivo	1.012.189	1.881.888	2.894.077

El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable.

Los modelos de valuación utilizados por la Sociedad para la medición de los instrumentos de niveles 2 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Sociedad.

La Sociedad utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 2, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no existen precios con cotización disponibles en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

Descripción	Modelo de precio	Parámetros
Swaps de tasa de interés	Flujo de fondos descontados	Futuros de tasa de interés

PANAMERICAN MALL S.A.

8. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los Créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	31.12.2023	30.06.2023
Aplanamiento de alquileres escalonados	214.321	1.318.954
Deudores por alquileres y servicios	1.168.638	1.109.284
Valores a depositar	240.231	383.777
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y servicios	55.081	84.195
Menos: Previsión para deudores incobrables	(48.963)	(89.394)
Total créditos por ventas	1.629.308	2.806.816
Adelantos a proveedores	259.167	211.573
Gastos pagados por adelantado	124.881	110.901
Impuesto sobre créditos bancarios	12.730	8.344
Gastos y servicios a recuperar	2.920	4.897
Préstamos otorgados	6.418	4.903
Diversos	4.678	534
Otros impuestos	13.338	23.387
Total otros créditos	424.132	364.539
Partes relacionadas (Nota 18)	53.711	96.977
Total créditos por ventas y otros créditos	2.107.151	3.268.332
No corriente	142.527	1.037.576
Corriente	1.964.624	2.230.756
Total	2.107.151	3.268.332

La evolución de la previsión para deudores incobrables de la Sociedad es la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
Saldo al inicio del período / ejercicio	89.394	178.248
Aumentos (Nota 15)	12.283	16.692
Disminuciones (Nota 15)	(2.852)	(4.688)
Resultados por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(49.862)	(100.858)
Saldo al cierre del período / ejercicio	48.963	89.394

Los montos cargados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

9. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	479.208	371.687
Derechos de admisión	1.139.650	1.198.764
Facturas a recibir	192.599	416.846
Deudas comerciales	183.692	227.960
Anticipo de clientes	86.784	57.857
Depósitos en garantía	203.261	140.771
Total deudas comerciales	2.285.194	2.413.885
Impuesto al valor agregado a pagar	-	124.529
Retenciones a depositar	2.246	45.652
Ingresos brutos a pagar	-	25.255
Planes de pago de impuestos	23.640	58.152
Total otras deudas	25.886	253.588
Partes relacionadas (Nota 18)	97.951	133.985
Total deudas comerciales y otras deudas	2.409.031	2.801.458
No corriente	748.714	829.406
Corriente	1.660.317	1.972.052
Total	2.409.031	2.801.458

PANAMERICAN MALL S.A.

10. Impuestos

El cargo por Impuesto a las ganancias de la Sociedad es el siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Impuesto diferido	(7.238.143)	6.451.473
Impuesto a las ganancias corriente	(1.440.323)	(1.589.102)
Impuesto a las ganancias	<u>(8.678.466)</u>	<u>4.862.371</u>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	<u>(57.044.322)</u>	<u>(67.475.062)</u>
Impuesto diferido	(7.238.143)	10.430.740
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>(64.282.465)</u>	<u>(57.044.322)</u>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Resultado del período a la tasa del impuesto (i)	(8.047.083)	4.570.151
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Diferencia permanente por ajuste por inflación	(12.689.409)	(6.771.715)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	14.388	19.986
Ajuste por inflación impositivo	12.313.384	7.184.463
Conceptos no deducibles	3.568	(88)
Otros conceptos	(273.314)	(140.426)
Impuesto a las ganancias	<u>(8.678.466)</u>	<u>4.862.371</u>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es del 34,74% y 34,67%, respectivamente.

11. Préstamos

La siguiente tabla muestra los montos de los Préstamos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Descubiertos bancarios	12.263	92.619
Total préstamos	<u>12.263</u>	<u>92.619</u>
Corriente	12.263	92.619
Total	<u>12.263</u>	<u>92.619</u>

12. Instrumentos financieros derivados

Los resultados devengados por swaps de tasa de interés durante los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron los siguientes:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Swaps de tasa de interés	-	46.478
Total	<u>-</u>	<u>46.478</u>

PANAMERICAN MALL S.A.

13. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	177.807	119.060
Aumentos (i)	159.626	199.517
Recuperos (i)	(23.278)	(40.086)
Utilizaciones	(60.562)	(11.181)
Resultados por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(122.785)	(89.503)
Saldo al cierre del período / ejercicio	130.808	177.807
No corriente	53.605	24.839
Corriente	77.203	152.968
Total	130.808	177.807

(i) Al 31 de diciembre de 2023 se incluye el resultado por aumento y recupero de provisiones en la línea "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados integrales (Nota 16).

14. Ingresos

La siguiente tabla muestra los ingresos de la Sociedad por los períodos de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Alquiler básico	4.624.183	4.764.365
Alquiler contingente	1.780.060	1.570.753
Derechos de admisión	355.230	246.899
Tarifas de estacionamiento	551.146	240.531
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	67.393	70.531
Aplanamiento de alquileres escalonados	(419.844)	396.798
Ingresos por rescisión	1.955	-
Otros	1.359	5.735
Total de ingresos por alquileres y servicios	6.961.482	7.295.612
Expensas y fondo de promoción colectivo	1.871.744	2.110.190
Total ingresos por expensas y fondos de promoción colectivo	1.871.744	2.110.190
Total ingresos	8.833.226	9.405.802

15. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el Estado de resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con su función dentro de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>Costos</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.155.499	43	9	1.155.551	1.263.628
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	596.079	169	-	596.248	669.483
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	338.238	-	-	338.238	468.621
Impuestos, tasas y contribuciones	265.272	7	131.683	396.962	378.538
Honorarios y retribuciones por servicios	5.268	365.389	5.002	375.659	344.684
Alquileres y expensas	80.932	-	-	80.932	50.738
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 5 y 6)	58.298	24	-	58.322	42.853
Gastos bancarios	1.715	23.357	-	25.072	15.382
Honorarios a directores (Nota 18)	-	9.760	-	9.760	17.280
Viáticos, movilidad y librería	18.245	260	-	18.505	13.635
Fletes	20	-	-	20	-
Otros	1.246	-	-	1.246	2.167
Deudores incobrables, neto (Nota 8)	-	-	9.431	9.431	6.745
Total de gastos por naturaleza al 31.12.2023	2.520.812	399.009	146.125	3.065.946	-
Total de gastos por naturaleza al 31.12.2022	2.780.637	368.021	125.096	-	3.273.754

Véase nuestro informe de fecha 11/03/2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

PANAMERICAN MALL S.A.

(i) Por el período de seis meses finalizado el 31.12.2023 incluye \$ 511.107 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 3.462 de Plan de incentivos en acciones y \$ 81.679 de Otros gastos de administración del personal. Por el período de seis meses finalizado el 31.12.2022 incluye \$ 577.384 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 5.783 de Plan de incentivos en acciones y \$ 86.316 de Otros gastos de administración del personal.

16. Otros resultados operativos, netos

La siguiente tabla muestra los otros resultados operativos netos de la Sociedad, por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Juicios y otras contingencias (Nota 13)	(136.348)	18.693
Intereses / bonificaciones de activos operativos	43.072	79.073
Donaciones	(351)	(407)
Otros	(13.046)	1.770
Total otros resultados operativos, netos	<u>(106.673)</u>	<u>99.129</u>

17. Resultados financieros, netos

La siguiente tabla muestra los resultados financieros netos de la Sociedad, por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Intereses ganados	15.217	867
Ingresos financieros	<u>15.217</u>	<u>867</u>
Intereses perdidos	(24.097)	(290.678)
Otros costos financieros	(70.294)	(75.991)
Costos financieros	<u>(94.391)</u>	<u>(366.669)</u>
Diferencias de cambio, netas	53.253	223.646
Resultados por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados, netos	939.693	429.024
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	46.478
Otros resultados financieros	<u>992.946</u>	<u>699.148</u>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(231.595)	239.597
Total resultados financieros, netos	<u>682.177</u>	<u>572.943</u>

18. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 no se registran modificaciones significativas a las relaciones y transacciones descritas en los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas:

<u>Rubro</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	53.711	96.977
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	(97.951)	(133.985)
Total	<u>(44.240)</u>	<u>(37.008)</u>

PANAMERICAN MALL S.A.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas:

Sociedad relacionada	31.12.2023	30.06.2023	Descripción de la operación
	(1.220)	(2.522)	Plan de incentivo en acciones a pagar
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	46.492	96.083	Créditos por arrendamientos
	(50.415)	(58.972)	Honorarios por gerenciamiento a pagar
	(45.284)	(61.892)	Reintegro de gastos a pagar
Total controlante	(50.427)	(27.303)	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	(7)	(10)	Reintegro de gastos a pagar
Total controlante directa de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(7)	(10)	
Emprendimiento Recoleta S.A.	(9)	(19)	Reintegro de gastos a pagar
We Are Appa S.A.	6.473	8	Deudores por alquileres y servicios
Fibesa S.A.U.	-	(145)	Reintegro de gastos a pagar
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	432	-	Reintegro de gastos a cobrar
Arcos del Gourmet S.A.	(14)	(19)	Reintegro de gastos a pagar
	50	486	Reintegro de gastos a cobrar
Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	6.932	311	
Centro Comercial Panamericano S.A.	264	545	Reintegro de gastos a cobrar
	(13)	(27)	Reintegro de gastos a pagar
BHN Vida S.A.	-	(45)	Reintegro de gastos a pagar
Total otras partes relacionadas	251	473	
Directores	(989)	(10.479)	Honorarios
Total Directores	(989)	(10.479)	
Total	(44.240)	(37.008)	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas:

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	68.417	98.671	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios
	(262.872)	(290.878)	Honorarios
Total controlante	(194.455)	(192.207)	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	-	346.560	Operaciones financieras
Total controlante directa de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	346.560	
We Are Appa S.A.	-	(29.975)	Arrendamiento y/o derecho de uso de espacios
	(5.004)	-	Honorarios y retribuciones por servicios
Arcos del Gourmet S.A.	-	(3)	Operaciones financieras
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(4.971)	(4.215)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(9.975)	(34.193)	
Directores	(9.760)	(17.280)	Honorarios
Total Directores	(9.760)	(17.280)	
Total	(214.190)	102.880	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas sin impacto en resultados:

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(613.155)	(1.461.042)	Dividendos otorgados
Centro Comercial Panamericano S.A.	(153.289)	(365.261)	Dividendos otorgados
Total distribuciones	(766.444)	(1.826.303)	

Véase nuestro informe de fecha 11/03/2024
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

PANAMERICAN MALL S.A.

19. Resolución General N° 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (CNV)

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación, se detallan las Notas a los estados financieros intermedios condensados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso	Notas 5 y 6
Anexo B- Activos Intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D- Otras inversiones	Nota 7
Anexo E- Previsiones y provisiones	Notas 8 y 13
Anexo F- Costos	Nota 15
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 20

20. Activos y pasivos en moneda extranjera

La composición de los saldos en moneda extranjera de los activos y pasivos monetarios al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	31.12.2023	30.06.2023
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	226	805,45	181.634	115.477
Euros	-	-	-	928
Total créditos por ventas y otros créditos			181.634	116.405
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	2.034	805,45	1.637.935	-
Total inversiones en activos financieros			1.637.935	-
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	56	805,45	45.139	33.067
Total efectivo y equivalentes de efectivo			45.139	33.067
Total Activo			1.864.708	149.472
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	340	808,45	274.612	448.276
Euros	-	-	-	956
Total deudas comerciales y otras deudas			274.612	449.232
Total Pasivo			274.612	449.232

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre del período / ejercicio.
 (2) Expresado en moneda extranjera.
 (3) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023 según Banco Nación Argentina.

PANAMERICAN MALL S.A.

21. Conciliaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con las ARG NCV

A continuación, se incluyen las conciliaciones del patrimonio neto y del resultado integral determinado de acuerdo con las NIIF aprobadas por la Resolución Técnica N° 26, modificada por la Resolución Técnica N° 29 de la FACPCE y el determinado de acuerdo con las ARG NCV al 31 de diciembre de 2023:

a. Resumen del patrimonio neto:

Total del patrimonio neto bajo NIIF	190.689.741
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(246.661.521)
Impuesto diferido FV	86.331.532
Ajuste de propiedades de inversión a costo	55.653.536
Impuesto diferido PI a costo	(19.478.738)
Costos financieros capitalizados	(59.245)
Impuesto diferido costos financieros capitalizados	20.736
Reconocimiento de ingresos – “alquileres con incrementos programados”	(214.325)
Impuesto diferido otros ajustes	75.014
Total del patrimonio neto bajo ARG NCV	66.356.730

b. Resumen del resultado integral:

Resultado integral bajo NIIF	14.485.804
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(16.881.967)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda FV	(119.784.678)
Impuesto diferido FV	47.833.326
Ajuste de propiedades de inversión a costo	(1.656.802)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda PI a Costo	30.881.662
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda PI a Costo al inicio	(81.887)
Impuesto diferido PI a costo	(10.228.701)
Impuesto diferido PI a costo saldo inicial	28.661
REI del ajuste por inflación del inicio	57.923.377
Reconocimiento de ingresos – “alquileres con incrementos programados”	419.844
Impuesto diferido otros ajustes	(146.945)
Impuesto diferido otros ajustes cambio tasa	(1.414)
Resultados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	4.040
REI del ajuste por inflación del inicio otros	442.490
Total del resultado integral bajo ARG NCV	3.236.810

22. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del período y hasta la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, no han ocurrido otros hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

PANAMERICAN MALL S.A.

C.U.I.T. N°: 30-70989252-1

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – Piso 8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros intermedios

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de PANAMERICAN MALL S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidades de la Dirección en relación con los estados financieros intermedios

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, “Información Financiera Intermedia”, (en adelante “NIC 34”).

Responsabilidades de los síndicos

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”). Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigentes e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 11 de marzo de 2024. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de los síndicos (continuación)

Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de los síndicos efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de PANAMERICAN MALL S.A. correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, no estén preparados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de PANAMERICAN MALL S.A., que:

- a) los estados financieros intermedios condensados de Panamerican Mall S.A. se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros de PANAMERICAN MALL S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances.
- c) al 31 de diciembre de 2023, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de PANAMERICAN MALL S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$31.834.137 no siendo exigible a dicha fecha;
- d) durante el periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

Jose Daniel Abelovich
Síndico Titular

INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

Panamerican Mall S.A.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

C.U.I.T.: 30-70989252-1

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Panamerican Mall S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

Alcance de la revisión

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes.

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Panamerican Mall S.A., que:

- a) los estados financieros intermedios condensados de Panamerican Mall S.A. se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados de Panamerican Mall S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances".
- c) al 31 de diciembre de 2023 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Panamerican Mall S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 31.834.137 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2024.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Carlos Brondo

Contador Público (UNCUYO)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Marcelo Héctor Fuxman

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85