

PANAMERICAN MALL S.A.

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2023 y por el período de tres meses finalizado 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 30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2023	30.06.2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	5	177.870.897.242	151.456.912.717
Propiedades, planta y equipo	6	137.999.454	140.654.596
Créditos por ventas y otros créditos	8	633.085.063	676.875.971
Total del activo no corriente		178.641.981.759	152.274.443.284
Activo corriente			
Inventarios		19.739.639	20.222.229
Créditos por ventas y otros créditos	8	1.185.278.785	1.455.262.988
Inversiones en activos financieros	7	2.567.183.854	1.102.053.842
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1.122.558.022	340.063.839
Total del activo corriente		4.894.760.300	2.917.602.898
TOTAL DEL ACTIVO		183.536.742.059	155.192.046.182
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		133.760.502.504	115.448.946.259
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		133.760.502.504	115.448.946.259
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	9	496.595.520	541.073.718
Impuesto a las ganancias		388.258.231	-
Pasivos por impuesto diferido	10	46.887.888.265	37.213.610.492
Provisiones	13	34.835.499	16.204.233
Total del pasivo no corriente		47.807.577.515	37.770.888.443
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	9	1.155.294.181	1.286.494.099
Impuesto a las ganancias		115.382.118	461.324.407
Remuneraciones y cargas sociales		55.820.743	64.180.803
Préstamos	11	548.427.629	60.421.301
Provisiones	13	93.737.369	99.790.870
Total del pasivo corriente		1.968.662.040	1.972.211.480
TOTAL DEL PASIVO		49.776.239.555	39.743.099.923
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		183.536.742.059	155.192.046.182

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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2023	30.09.2022
Ingresos	14	3.166.559.916	2.881.570.288
Costos	15	(803.302.193)	(904.512.349)
Resultado bruto		2.363.257.723	1.977.057.939
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5	26.294.215.091	(2.856.865.103)
Gastos generales y de administración	15	(112.857.177)	(130.650.583)
Gastos de comercialización	15	(51.275.039)	(32.427.018)
Otros resultados operativos, netos	16	(42.118.421)	11.077.812
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		28.451.222.177	(1.031.806.953)
Ingresos financieros	17	11.142.417	310.447
Costos financieros	17	(25.271.264)	(80.004.216)
Otros resultados financieros	17	166.683.720	412.927.672
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	17	(182.627.386)	11.068.121
Resultados financieros, netos		(30.072.513)	344.302.024
Resultado antes de impuesto a las ganancias		28.421.149.664	(687.504.929)
Impuesto a las ganancias	10	(10.109.593.419)	(2.094.509.073)
Resultado del período		18.311.556.245	(2.782.014.002)
Total de resultados integrales del período		18.311.556.245	(2.782.014.002)

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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	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	497.076.787	45.250.055.738	6.460.889.493	4.277.233.537	1.191.412.230	208.021.715	9.143.378.421	56.644.512.973	(8.223.634.635)	115.448.946.259
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	18.311.556.245	18.311.556.245
Saldos al 30 de septiembre de 2023	497.076.787	45.250.055.738	6.460.889.493	4.277.233.537	1.191.412.230	208.021.715	9.143.378.421	56.644.512.973	10.087.921.610	133.760.502.504
Saldos al 30 de junio de 2022	497.076.787	45.250.055.738	6.460.889.493	4.277.233.537	-	208.021.715	9.143.378.421	73.220.837.237	(14.193.495.829)	124.863.997.099
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.782.014.002)	(2.782.014.002)
Saldos al 30 de septiembre de 2022	497.076.787	45.250.055.738	6.460.889.493	4.277.233.537	-	208.021.715	9.143.378.421	73.220.837.237	(16.975.509.831)	122.081.983.097

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. Elstain
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2023	30.09.2022
Actividades operativas:			
Ganancia / (Pérdida) del período		18.311.556.245	(2.782.014.002)
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	10	10.109.593.419	2.094.509.073
Amortizaciones y depreciaciones	15	12.215.910	12.610.856
Cargo por provisión para deudores incobrables, neto	15	5.583.246	(2.450.475)
Provisión honorarios directores	15	6.003.250	5.874.357
Provisiones para contingencias	16	70.950.243	2.275.156
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5	(26.294.215.091)	2.856.865.103
Aplanamiento de alquileres escalonados	14	(189.808.448)	(127.585.039)
Resultados financieros, netos		(234.609.532)	(616.115.072)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución de inventarios		482.590	2.439.786
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		493.077.218	596.032.917
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(181.681.366)	(176.240.103)
Disminución de remuneraciones y cargas sociales		(8.360.060)	(3.036.364)
Utilización de provisiones y provisiones	8 y 13	(23.257.920)	(607.847)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		2.077.529.704	1.862.558.346
Impuesto a las ganancias pagado		(367.775.141)	(238.196.542)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		1.709.754.563	1.624.361.804
Actividades de inversión			
Instrumentos financieros derivados, netos		-	(13.621.314)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(1.411.028.866)	(640.934.667)
Ventas de Inversiones en activos financieros		106.491.661	445.523.185
Intereses cobrados de activos financieros		-	4.022.477
Adquisición de propiedades de inversión	5	(124.994.914)	(212.611.164)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	6	(4.335.288)	(6.126.399)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(1.433.867.407)	(423.747.882)
Actividades de financiación			
Cancelación de préstamos		-	(929.291.802)
Préstamos a corto plazo, neto		564.650.071	(218.634.756)
Intereses pagados		(15.570.833)	(35.993.200)
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de financiación		549.079.238	(1.183.919.758)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		824.966.394	16.694.164
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7	340.063.839	107.589.023
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(57.803.150)	(2.841.446)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		15.330.939	1.897.031
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	7	1.122.558.022	123.338.772

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 Abelowich
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.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

(Importes expresados en pesos argentinos)

1. Información General

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.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 05 de febrero 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 consolidación con la sociedad controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y comprenden los resultados del período de tres meses iniciado el 1° de julio de 2023 y finalizado el 30 de septiembre de 2023.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF). Asimismo, estos estados financieros intermedios condensados incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros intermedios condensados, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre 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.

Véase nuestro informe de fecha 05/02/2024
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.

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, 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). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 30 de septiembre de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30 de septiembre de 2023</u> <u>(tres meses acumulados)</u>
	35%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2023 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

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, descriptas en Nota 2 a los mismos.

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 30 de septiembre 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, descriptas 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

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 para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	30.09.2023				30.06.2023
	Centros comerciales	Oficinas	Reservas de tierras	Propiedades en desarrollo	Total
Valor razonable al inicio del período/ ejercicio	27.234.300.616	101.738.077.830	22.379.129.337	105.404.934	172.110.334.001
Altas	104.999.858	19.571.265	-	-	124.571.123
Altas de costos iniciales de arrendamientos	423.791	-	-	-	423.791
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(491.586)	(4.733.894)	-	-	(5.225.480)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(142.032.974)	21.666.947.574	4.769.300.491	-	26.294.215.091
Valor razonable al cierre del período/ ejercicio	27.197.199.705	123.419.862.775	27.148.429.828	105.404.934	177.870.897.242

(i) Al 30 de septiembre 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 las técnicas de valoración. La Sociedad ha realizado una revaluación de las premisas macroeconómicas al cierre del período.

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

	30.09.2023	30.09.2022
Ingresos (Nota 14)	3.166.559.916	2.881.570.288
Costos (Nota 15)	(803.302.193)	(904.512.349)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	26.294.215.091	(2.856.865.103)

6. Propiedades, planta y equipo

La evolución de Propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30.09.2023			Ejercicio finalizado el 30.06.2023
	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total	Total
Valor residual al inicio del período / ejercicio	12.308.996	128.345.600	140.654.596	163.021.749
Altas	4.335.288	-	4.335.288	14.927.551
Depreciación (i)	(1.921.607)	(5.068.823)	(6.990.430)	(37.294.704)
Saldos al cierre del período / ejercicio	14.722.677	123.276.777	137.999.454	140.654.596
Costos	740.821.359	257.202.640	998.023.999	993.688.711
Depreciación acumulada	(726.098.682)	(133.925.863)	(860.024.545)	(853.034.115)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	14.722.677	123.276.777	137.999.454	140.654.596

(i) Al 30 septiembre de 2023, el cargo por depreciación ha sido imputado \$ 6.982.786 dentro de la línea "Costos" y \$ 7.644 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados integrales (Nota 15).

PANAMERICAN MALL S.A.

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 30 de septiembre 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	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de septiembre de 2023					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 8)	788.479.802	-	788.479.802	1.078.118.973	1.866.598.775
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	2.399.901.387	2.399.901.387	-	2.399.901.387
- Bonos	-	167.282.467	167.282.467	-	167.282.467
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	454.043.166	-	454.043.166	-	454.043.166
- Inversiones a corto plazo	-	668.514.856	668.514.856	-	668.514.856
Total de activo	1.242.522.968	3.235.698.710	4.478.221.678	1.078.118.973	5.556.340.651
Pasivos financieros a costo amortizado					
Pasivos no financieros					
Total					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	452.068.726	1.199.820.975	1.651.889.701		
Préstamos (Nota 11)	548.427.629	-	548.427.629		
Total de pasivo	1.000.496.355	1.199.820.975	2.200.317.330		
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)	1.098.943.779	-	1.098.943.779	1.091.512.532	2.190.456.311
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	1.102.053.842	1.102.053.842	-	1.102.053.842
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	52.997.181	-	52.997.181	-	52.997.181
- Inversiones a corto plazo	-	287.066.658	287.066.658	-	287.066.658
Total de activo	1.151.940.960	1.389.120.500	2.541.061.460	1.091.512.532	3.632.573.992
Pasivos financieros a costo amortizado					
Pasivos no financieros					
Total					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	599.893.397	1.227.674.420	1.827.567.817		
Préstamos (Nota 11)	60.421.301	-	60.421.301		
Total de pasivo	660.314.698	1.227.674.420	1.887.989.118		

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.

PANAMERICAN MALL S.A.

Al 30 de septiembre 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

8. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los Créditos por ventas y otros créditos al 30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Aplanamiento de alquileres escalonados	807.494.725	860.436.893
Deudores por alquileres y servicios	530.852.256	723.656.059
Valores a depositar	167.910.907	250.362.216
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y servicios	50.014.584	54.925.726
Menos: Previsión para deudores incobrables	<u>(48.234.927)</u>	<u>(58.317.352)</u>
Total créditos por ventas	<u>1.508.037.545</u>	<u>1.831.063.542</u>
Adelantos a proveedores	190.661.006	138.022.296
Gastos pagados por adelantado	63.873.276	72.348.003
Impuesto sobre créditos bancarios	3.407.933	5.443.328
Gastos y servicios a recuperar	2.099.815	3.194.834
Préstamos otorgados	4.923.095	3.198.430
Diversos	3.585.649	347.887
Otros impuestos	<u>12.677.736</u>	<u>15.256.527</u>
Total otros créditos	<u>281.228.510</u>	<u>237.811.305</u>
Partes relacionadas (Nota 18)	29.097.793	63.264.112
Total créditos por ventas y otros créditos	<u>1.818.363.848</u>	<u>2.132.138.959</u>
No corriente	633.085.063	676.875.971
Corriente	1.185.278.785	1.455.262.988
Total	<u>1.818.363.848</u>	<u>2.132.138.959</u>

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

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	<u>58.317.352</u>	<u>116.282.470</u>
Aumentos (Nota 15)	7.444.200	10.889.201
Disminuciones (Nota 15)	(1.860.954)	(3.058.000)
Resultados por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(15.665.671)	(65.796.319)
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>48.234.927</u>	<u>58.317.352</u>

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 30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

PANAMERICAN MALL S.A.

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	291.513.806	242.475.055
Derechos de admisión	751.559.213	782.029.223
Facturas a recibir	76.094.971	271.935.039
Deudas comerciales	238.589.433	148.712.633
Anticipo de clientes	29.267.318	37.743.820
Depósitos en garantía	84.229.236	91.833.518
Total deudas comerciales	<u>1.471.253.977</u>	<u>1.574.729.288</u>
Impuesto al valor agregado a pagar	58.554.905	81.237.837
Retenciones a depositar	28.942.935	29.781.618
Ingresos brutos a pagar	14.097.337	16.475.126
Planes de pago de impuestos	25.889.335	37.936.967
Total otras deudas	<u>127.484.512</u>	<u>165.431.548</u>
Partes relacionadas (Nota 18)	53.151.212	87.406.981
Total deudas comerciales y otras deudas	<u>1.651.889.701</u>	<u>1.827.567.817</u>
No corriente	496.595.520	541.073.718
Corriente	1.155.294.181	1.286.494.099
Total	<u>1.651.889.701</u>	<u>1.827.567.817</u>

10. Impuestos

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

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Impuesto diferido	(9.674.277.773)	(1.379.469.940)
Impuesto a las ganancias corriente	(435.315.646)	(715.039.133)
Impuesto a las ganancias	<u>(10.109.593.419)</u>	<u>(2.094.509.073)</u>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	<u>(37.213.610.492)</u>	<u>(44.018.241.366)</u>
Impuesto diferido	(9.674.277.773)	6.804.630.874
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>(46.887.888.265)</u>	<u>(37.213.610.492)</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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Resultado del período antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente (i)	(9.749.881.010)	237.113.789
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(3.945.723.846)	(2.591.108.452)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	3.965.336.750	403.412.517
Conceptos no deducibles	3.623.863	-
Otros conceptos	(382.949.176)	(143.926.927)
Impuesto a las ganancias	<u>(10.109.593.419)</u>	<u>(2.094.509.073)</u>

(i) La tasa aplicable es del 34,31% y 34,49% para los períodos de tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 respectivamente.

11. Préstamos

La siguiente tabla muestra los montos de los Préstamos al 30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Descubiertos bancarios	548.427.629	60.421.301
Total préstamos	<u>548.427.629</u>	<u>60.421.301</u>
Corriente	548.427.629	60.421.301
Total	<u>548.427.629</u>	<u>60.421.301</u>

PANAMERICAN MALL S.A.

12. Instrumentos financieros derivados

Los resultados devengados por swaps de tasa de interés durante los periodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 fueron los siguientes:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Swaps de tasa de interés	-	29.714.819
Total	<u>-</u>	<u>29.714.819</u>

13. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	115.995.103	77.670.153
Aumentos (i)	81.684.283	130.157.400
Recuperos (i)	(10.734.040)	(26.150.438)
Utilizaciones	(23.257.920)	(7.293.365)
Resultados por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(35.114.558)	(58.388.647)
Saldo al cierre del período / ejercicio	128.572.868	115.995.103
No corriente	34.835.499	16.204.233
Corriente	93.737.369	99.790.870
Total	128.572.868	115.995.103

(i) Al 30 de septiembre 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 por los períodos de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Alquiler básico	1.585.821.665	1.513.400.339
Alquiler contingente	444.389.958	419.789.561
Derechos de admisión	113.661.163	78.112.213
Tarifas de estacionamiento	217.312.329	70.386.850
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	21.932.841	22.707.980
Aplanamiento de alquileres escalonados	189.808.448	127.585.039
Ingresos por rescisión	1.275.467	-
Otros	514.294	1.103.243
Total de ingresos por alquileres y servicios	2.574.716.165	2.233.085.225
Expensas y fondo de promoción colectivo	591.843.751	648.485.063
Total ingresos por expensas y fondos de promoción colectivo	591.843.751	648.485.063
Total ingresos	3.166.559.916	2.881.570.288

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 los muestra al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

PANAMERICAN MALL S.A.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.2023	30.09.2022
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	393.127.967	13.608	4.006	393.145.581	421.275.792
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	201.134.995	105.958	-	201.240.953	214.810.380
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	63.885.024	-	-	63.885.024	151.541.743
Impuestos, tasas y contribuciones	91.434.764	1.574	43.893.498	135.329.836	113.411.662
Honorarios y retribuciones por servicios	1.366.694	100.003.437	1.794.289	103.164.420	125.586.053
Alquileres, expensas y costo unidades vacantes	31.997.544	-	-	31.997.544	17.379.981
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 5 y 6)	12.208.266	7.644	-	12.215.910	12.610.856
Gastos bancarios	1.118.789	6.565.133	-	7.683.922	4.115.733
Honorarios a directores (Nota 18)	-	6.003.250	-	6.003.250	5.874.357
Viáticos, movilidad y librería	7.010.501	156.573	-	7.167.074	3.059.448
Fletes	7.508	-	-	7.508	-
Otros	10.141	-	-	10.141	374.420
Deudores incobrables, neto (Nota 8)	-	-	5.583.246	5.583.246	(2.450.475)
Total de gastos por naturaleza al 30.09.2023	803.302.193	112.857.177	51.275.039	967.434.409	-
Total de gastos por naturaleza al 30.09.2022	904.512.349	130.650.583	32.427.018	-	1.067.589.950

(i) Por el período de tres meses finalizado el 30.09.2023 incluye \$ 175.699.092 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 595.454 de Plan de incentivos en acciones y \$ 24.946.407 de Otros gastos de administración del personal. Por el período de tres meses finalizado el 30.09.2022 incluye \$ 178.302.516 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales y \$ 36.507.864 de Otros gastos de administración del personal.

16. Otros resultados operativos, netos

La siguiente tabla muestra los otros resultados operativos netos, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	30.09.2023	30.09.2022
Juicios y otras contingencias (Nota 13)	(70.950.243)	(2.275.156)
Intereses / bonificaciones de activos operativos	34.968.632	13.944.970
Otros	(6.136.810)	(592.002)
Total otros resultados operativos, netos	(42.118.421)	11.077.812

17. Resultados financieros, netos

La siguiente tabla muestra los resultados financieros netos, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	30.09.2023	30.09.2022
Intereses ganados	11.142.417	310.447
Ingresos financieros	11.142.417	310.447
Intereses perdidos	(3.757.631)	(57.475.413)
Otros costos financieros	(21.513.633)	(22.528.803)
Costos financieros	(25.271.264)	(80.004.216)
Diferencias de cambio, netas	18.852.792	145.390.455
Resultados por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados, netos	147.830.928	237.822.398
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	29.714.819
Otros resultados financieros	166.683.720	412.927.672
Resultados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(182.627.386)	11.068.121
Total resultados financieros, netos	(30.072.513)	344.302.024

18. Transacciones con partes relacionadas

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

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

Véase nuestro informe de fecha 05/02/2024
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.

Rubro	30.09.2023	30.06.2023
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	29.097.793	63.264.112
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	(53.151.212)	(87.406.981)
Total	(24.053.419)	(24.142.869)

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

Sociedad relacionada	30.09.2023	30.06.2023	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(1.220.112)	(1.644.973)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	23.245.896	62.680.942	Créditos por arrendamientos
	(24.050.013)	(38.471.344)	Honorarios por gerenciamiento a pagar
	(21.114.697)	(40.376.323)	Reintegro de gastos a pagar
Total controlante	(23.138.926)	(17.811.698)	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	-	(6.490)	Reintegro de gastos a pagar
Total controlante directa de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	(6.490)	
Emprendimiento Recoleta S.A.	(9.036)	(12.096)	Reintegro de gastos a pagar
We Are Appa S.A.	5.313.072	5.467	Deudores por alquileres y servicios
Fibesa S.A.U.	-	(94.839)	Reintegro de gastos a pagar
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	(357.398)	-	Otras deudas
Arcos del Gourmet S.A.	(22.606)	(11.627)	Reintegro de gastos a pagar
	275.352	317.334	Reintegro de gastos a cobrar
Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	5.199.384	204.239	
Centro Comercial Panamericano S.A.	263.473	355.208	Reintegro de gastos a cobrar
	(13.047)	(17.590)	Reintegro de gastos a pagar
BHN Vida S.A.	(21.722)	(29.286)	Reintegro de gastos a pagar
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(323)	-	Servicios legales a pagar
Total otras partes relacionadas	228.381	308.332	
Directores	(6.342.258)	(6.837.252)	Honorarios
Total Directores	(6.342.258)	(6.837.252)	
Total	(24.053.419)	(24.142.869)	

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

Sociedad relacionada	30.09.2023	30.09.2022	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	26.146.802	25.338.637	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios
	(84.221.086)	(95.655.864)	Honorarios
Total controlante	(58.074.284)	(70.317.227)	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	-	226.082.978	Operaciones financieras
Total controlante directa de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	226.082.978	
We Are Appa S.A.	-	13.985.870	Arrendamiento y/o derechos de uso de espacios
	(1.691.171)	-	Honorarios y retribuciones por servicios
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(1.009.531)	(1.016.034)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(2.700.702)	12.969.836	
Directores	(6.003.250)	(5.874.357)	Honorarios
Total Directores	(6.003.250)	(5.874.357)	
Total	(66.778.236)	162.861.230	

Véase nuestro informe de fecha 05/02/2024
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 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 30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30.09.2023	30.06.2023
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	190.348	348,95	66.421.837	75.332.916
Euros	-	-	-	605.485
Total créditos por ventas y otros créditos			66.421.837	75.938.401
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	59.555	348,95	20.781.731	21.571.645
Total efectivo y equivalentes de efectivo			20.781.731	21.571.645
Total Activo			87.203.568	97.510.046
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	334.446	349,95	117.039.409	292.438.727
Euros	-	-	-	623.892
Total deudas comerciales y otras deudas			117.039.409	293.062.619
Total Pasivo			117.039.409	293.062.619

- (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 30 de septiembre 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Resolución Técnica N° 26, modificada por la Resolución Técnica N° 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y el determinado de acuerdo con las ARG NCV al 30 de septiembre de 2023:

a. Resumen del patrimonio neto:

Total del patrimonio neto bajo NIIF	133.760.502.504
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(175.421.503.228)
Impuesto diferido FV	61.397.526.130
Ajuste de propiedades de inversión a costo	36.019.371.071
Impuesto diferido PI a costo	(12.606.779.875)
Costos financieros capitalizados	(60.805.311)
Impuesto diferido costos financieros capitalizados	21.281.859
Reconocimiento de ingresos – "alquileres con incrementos programados"	(807.498.780)
Impuesto diferido otros ajustes	282.624.573
Total del patrimonio neto bajo ARG NCV	42.584.718.943

b. Resumen del resultado integral:

Resultado integral bajo NIIF	18.311.556.245
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(26.324.377.921)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda FV	(39.103.809.858)
Impuesto diferido FV	22.899.865.723
Ajuste de propiedades de inversión a costo	(527.922.336)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda PI a Costo	10.059.670.671
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda PI a Costo al inicio	(22.941.212)
Impuesto diferido PI a costo	(3.336.111.917)
Impuesto diferido PI a costo saldo inicial	8.029.424
REI del ajuste por inflación del inicio	18.909.238.624
Reconocimiento de ingresos – "alquileres con incrementos programados"	(189.808.448)
Impuesto diferido otros ajustes	66.432.957
Impuesto diferido otros ajustes cambio tasa	(7.181.349)
Resultados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	20.518.139
REI del ajuste por inflación del inicio otros	144.452.028
Total del resultado integral bajo ARG NCV	907.610.770

22. Hechos posteriores

"Aprobación de EEFF anuales"

Con fecha 26 de octubre de 2023, mediante celebración de Reunión de Asamblea General Ordinaria, se aprobaron los Estados Financieros anuales al 30 de junio de 2023. En dicha reunión se decidió absorber la totalidad de las pérdidas acumuladas mediante la afectación parcial de la reserva especial, y desafectar parcialmente ésta última por la suma de \$ 500.000.000 con destino al pago de dividendos en efectivo y/o en especie a los accionistas.

"Contexto económico en el que opera la Sociedad"

La Sociedad opera 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

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.

Adicionalmente, se convocó al Congreso de la Nación a sesiones extraordinarias para que trate una serie de iniciativas legislativas, entre ellas un proyecto de "Ley omnibus".

La situación normativa y reglamentaria 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.

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 intermedio condensado al 30 de septiembre de 2023, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidades de la Dirección en relación con los estados financieros intermedios

La Dirección ha optado y es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales e incorporadas por la Inspección General de Justicia a su normativa, 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 intermedios condensados mencionados en el primer párrafo 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 vigente 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, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L, quienes emitieron su informe de revisión con fecha 5 de febrero 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 dichos profesionales. 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 con los requerimientos de ética.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora (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, la revisión 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 30 de septiembre 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) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de PANAMERICAN MALL S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- 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 30 de septiembre 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 \$ 21.209.718 no siendo exigible a dicha fecha;
- d) durante el periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de febrero 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 30 de septiembre de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 \$ 21.209.718 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de febrero 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