

PALERMO INVEST S.A.

**Memoria y Estados Financieros por el ejercicio finalizado el
30 de junio de 2025 presentados en forma comparativa.**

PALERMO INVEST S.A.

Memoria

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

Señores Accionistas:

El Directorio de Palermo Invest S.A., (la Sociedad) en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes somete a vuestra consideración esta Memoria, el Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2025, los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio, de Flujo de Efectivo y Notas, correspondiente al ejercicio económico iniciado el 1° de julio de 2024 y finalizado el 30 de junio de 2025.

La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición y tenencia de capital accionario de compañías dedicadas al negocio de bienes y la inversión en títulos valores y otras formas de inversión.

Tenencia accionaria

Al 30 de junio de 2025 la tenencia accionaria está conformada por los siguientes accionistas y en los siguientes porcentajes e importes:

	%	Cantidad de acciones
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	97,34%	1.327.155.303
E-Commerce Sociedad Anónima	2,66%	36.319.197
Total	100%	1.363.474.500

Estructura Patrimonial

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la estructura patrimonial está conformada de la siguiente manera:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo no corriente	25.349.255	24.398.501
Activo corriente	3.604.933	1.120.783
Total activo	28.954.188	25.519.284
Patrimonio neto	27.050.696	25.501.712
Pasivo no corriente	29.920	-
Pasivo corriente	1.873.572	17.572
Total pasivo	1.903.492	17.572
Total pasivo y patrimonio Neto	28.954.188	25.519.284

El total del activo de la Sociedad aumentó en \$ 3.434.904, pasando de \$ 25.519.284 al 30 de junio de 2024 a \$ 28.954.188 al 30 de junio de 2025, debido a un alta de \$ 2.176.254 en propiedades de inversión, correspondiente a que nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A., nos cedió los derechos sobre el inmueble denominado "Intercontinental II", y a un incremento de \$ 2.137.135 en los créditos por ventas y otros créditos originados en los dividendos a cobrar del Banco Hipotecario S.A., compensado parcialmente por una disminución de \$ 1.225.500 en la inversión que se mantiene en Banco Hipotecario S.A. y en Inversora Bolívar S.A., debido principalmente a que el Banco Hipotecario distribuyó dividendos en el ejercicio, y a que disminuyó la ganancia, lo cual se ve reflejado en el estado de resultados.

El total del pasivo de la Sociedad aumentó en \$ 1.885.920, pasando de \$ 17.572 al 30 de junio de 2024 a \$ 1.903.492 al 30 de junio de 2025, como consecuencia de un incremento de \$ 1.868.732 en deudas comerciales y otras deudas por partes relacionadas, por el alta de propiedades de inversión, parcialmente compensados por una disminución de \$ 12.732 en los descubiertos bancarios.

PALERMO INVEST S.A.

Memoria (Continuación)

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

Estructura de Resultados

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la estructura de resultados está conformada de la siguiente manera:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado operativo	2.540.748	6.991.379
Resultados financieros, netos	(74.158)	(100.954)
Impuesto a las ganancias	(29.920)	-
Resultado del ejercicio	2.436.670	6.890.425

El resultado neto del ejercicio disminuyó en \$ 4.453.755, pasando de \$ 6.890.425 al 30 de junio de 2024 a \$ 2.436.670 al 30 de junio de 2025, debido principalmente a la participación que la Sociedad posee en el Banco Hipotecario S.A., debido a menores resultados del Banco respecto al ejercicio anterior.

Información sobre el flujo de efectivo

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la estructura de flujo de fondos está conformada de la siguiente manera:

	30.06.2025	30.06.2024
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades operativas	939.382	(133.165)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	(432.910)	2.279.375
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(186.564)	(2.145.727)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	319.908	483

La variación del efectivo y equivalentes de efectivo se debe principalmente a un aumento de \$ 319.425, originado en una disminución de créditos comerciales y otros créditos, debido a que se cobraron los dividendos que el Banco Hipotecario distribuyó en el ejercicio 2024, ya que habían quedado como un crédito a cobrar al cierre de dicho ejercicio.

Índices financieros

	30.06.2025		30.06.2024	
Liquidez corriente				
Activo corriente	3.604.933	1,924	1.120.783	63,782
Pasivo corriente	1.873.572		17.572	
Solvencia				
Patrimonio neto	27.050.696	14,211	25.501.712	1.451,270
Pasivo total	1.903.492		17.572	
Inmovilización del capital				
Activo no corriente	25.349.255	0,875	24.398.501	0,956
Activo total	28.954.188		25.519.284	
Rentabilidad				
Resultado del ejercicio	2.436.670	0,093	6.890.425	0,298
Patrimonio neto promedio (1)	26.276.204		23.126.668	
Endeudamiento				
Pasivo total	1.903.492	0,070	17.572	0,001
Patrimonio neto	27.050.696		25.501.712	
Razón del patrimonio neto al activo				
Patrimonio neto	27.050.696	0,934	25.501.712	0,999
Activo total	28.954.188		25.519.284	

(1) Promedio simple de patrimonio neto al inicio más el patrimonio neto al cierre.

PALERMO INVEST S.A.

Memoria (Continuación)

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

Transacciones con partes relacionadas

El detalle de saldos, resultados y transacciones con las sociedades controladas, controlante y relacionadas se expone en la Nota 15 a los estados financieros.

Perspectivas futuras

El Directorio se encuentra evaluando distintas alternativas de inversión para el siguiente ejercicio.

Agradecimientos

Finalmente el Directorio agradece a proveedores, entidades financieras y profesionales, esperando contar con la misma colaboración en el ejercicio en curso.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de septiembre de 2025

Inicialado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

Saúl Zang
Director

PALERMO INVEST S.A.

Información Legal

Denominación: Palermo Invest S.A.

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

Actividad principal: Adquisición y tenencia de capital accionario de compañías dedicadas al negocio de bienes y la inversión en títulos valores y otras formas de inversión.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 19 de octubre de 1999

Última modificación del estatuto o contrato social: 11 de septiembre de 2017

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: 7 de noviembre de 2096

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.667.766

Capital: 1.363.474.500 acciones

Clase de acciones	Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto (en miles de \$)	Capital suscrito, emitido e integrado (en miles de \$)	Total del capital social (en miles de \$)
Ordinarias, nominativas, no endosables, de valor nominal \$ 1 y con derecho a 1 voto por acción	158.025	1.205.450	1.363.475

Denominación de la sociedad controlante: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9° piso - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal: Inmobiliaria.

Participación de la sociedad controlante sobre el capital: 1.327.155.303 acciones

Porcentaje de votos de la sociedad controlante sobre el patrimonio neto: 97,34%

PALERMO INVEST S.A.

Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	6	2.176.254	-
Inversiones en asociadas	5	23.173.001	24.398.501
Total del activo no corriente		25.349.255	24.398.501
Activo corriente			
Inversiones en activos financieros	7	22.893	-
Créditos por ventas y otros créditos	8	3.241.384	1.104.249
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	340.656	16.534
Total del activo corriente		3.604.933	1.120.783
TOTAL DEL ACTIVO		28.954.188	25.519.284
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		27.050.696	25.501.712
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		27.050.696	25.501.712
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	12	29.920	-
Total del pasivo no corriente		29.920	-
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	10	1.873.405	4.673
Préstamos	11	167	12.899
Total del pasivo corriente		1.873.572	17.572
TOTAL DEL PASIVO		1.903.492	17.572
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		28.954.188	25.519.284

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 2 de septiembre de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(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

Saúl Zang
Director

PALERMO INVEST S.A.

Estado de Resultados Integrales por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	92.754	-
Resultado por participación en asociadas	5	2.483.255	7.027.894
Gastos generales y de administración	13	(35.261)	(36.515)
Resultado operativo		2.540.748	6.991.379
Ingresos financieros	14	696	17.804
Costos financieros	14	(18.985)	(6.196)
Otros resultados financieros	14	108	32.080
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	14	(55.977)	(144.642)
Resultados financieros, netos		(74.158)	(100.954)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		2.466.590	6.890.425
Impuesto a las ganancias	12	(29.920)	-
Resultado del ejercicio		2.436.670	6.890.425
Total de resultados integrales del ejercicio		2.436.670	6.890.425

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 2 de septiembre de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(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

Saúl Zang
Director

PALERMO INVEST S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2024	1.363.475	16.659.999	-	136.407	451.406	6.890.425	25.501.712
Asignación de resultados s/ A.G.O	-	-	-	344.521	5.658.218	(6.002.739)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(887.686)	(887.686)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	2.436.670	2.436.670
Saldos al 30 de junio de 2025	1.363.475	16.659.999	-	480.928	6.109.624	2.436.670	27.050.696

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	1.362.550	16.654.541	6.383	-	-	2.728.150	20.751.624
Asignación de resultados s/ A.G.O	-	-	-	136.407	2.591.743	(2.728.150)	-
Capitalización de aportes irrevocables s/A.G.O.	925	5.458	(6.383)	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(2.140.337)	-	(2.140.337)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	6.890.425	6.890.425
Saldos al 30 de junio de 2024	1.363.475	16.659.999	-	136.407	451.406	6.890.425	25.501.712

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 2 de septiembre de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(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

Saúl Zang
Director

PALERMO INVEST S.A.

Estado de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Actividades operativas			
Resultado del ejercicio		2.436.670	6.890.425
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias		29.920	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	6	(92.754)	-
Resultados financieros, netos		(92.232)	1.574
Resultado por participación en asociadas	5	(2.483.255)	(7.027.894)
Cambios en activos y pasivos operativos			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		1.065.688	764
Aumento en deudas comerciales y otras deudas		75.345	1.966
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades operativas		939.382	(133.165)
Actividades de inversión			
Incremento de inversiones en activos financieros		(938.842)	-
Dividendos cobrados		505.932	2.279.375
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(432.910)	2.279.375
Actividades de financiación			
(Disminución) / Aumento de descubiertos bancarios		(11.924)	26.688
Dividendos pagados		(173.693)	(2.140.337)
Intereses pagados		(947)	(32.078)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(186.564)	(2.145.727)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		319.908	483
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	7	16.534	16.565
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		4.247	24.898
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(33)	(25.412)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	7	340.656	16.534
		30.06.2025	30.06.2024
Información adicional:			
Disminución de inversiones en asociadas a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos		3.202.823	1.104.049
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de la inversión en activos financieros		713.993	-
Disminución en inversiones en activos financieros a través de un aumento de propiedades de inversión		290.113	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas		1.793.387	-

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 2 de septiembre de 2025
Por Comisión Fiscalizadora ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(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

Saúl Zang
Director

PALERMO INVEST S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

1. Información General y del negocio de la Sociedad

La Sociedad tiene por objeto dedicarse a la adquisición y tenencia de capital accionario de compañías dedicadas al negocio de bienes y la inversión en títulos valores y otras formas de inversión.

El principal accionista de la Sociedad es IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA), una compañía argentina fundada en 1943 que se ha dedicado a un rango diversificado de actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York (NYSE).

Al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 las participaciones de Palermo Invest S.A. en asociadas ascienden: en Banco Hipotecario S.A. al 4,987% y en Inversora Bolívar S.A. al 3,431% (Nota 5).

Contexto económico en que opera la Sociedad

La Sociedad desarrolló sus actividades principalmente en Argentina, en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables macroeconómicas. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** En el segundo semestre de 2024, la economía argentina mostró una recuperación tras la contracción del primer semestre, con un crecimiento interanual del 6,6% en el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE). En el primer semestre de 2025 la evolución fue heterogénea, con algunos sectores que continuaron expandiéndose y otros que moderaron o detuvieron su ritmo de crecimiento.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de junio de 2025, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 39,4%. En los últimos meses del primer semestre de 2025, la tasa de inflación mostró una tendencia descendente, en un contexto de flexibilización del régimen cambiario. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2025 se ubicaría en 27,3%.
- **Tipo de Cambio:** En el mismo período, y tras la firma de un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en abril, se modificó el esquema de ajustes cambiarios graduales (crawling peg) del 1% mensual por un régimen de flotación administrada dentro de bandas. El peso argentino se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de ARS 912 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.205 al cierre.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2025, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,4% del PBI, asociado a las medidas de ajuste implementadas durante 2024 para equilibrar las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contener la inflación.

Entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el superávit fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y cambios en el esquema impositivo y comercial. Entre las principales se destacan:

- En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).
- En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alícuotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.
- En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar para la cotización oficial.

PALERMO INVEST S.A.

- En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Estos estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 2 de septiembre de 2025.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Base de preparación de los estados financieros

(a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros fueron aplicadas.

La Norma Internacional de Contabilidad (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 ejercicio 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.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la Comisión Nacional de Valores ("CNV") dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2025 de acuerdo con NIC 29.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PALERMO INVEST S.A.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados integrales deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados integrales se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados dentro de "Resultados financieros, netos" en una nueva línea llamada "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social".
- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas a partir de la aplicación inicial.

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 dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2025 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 30 de junio de 2024</u>	<u>Al 30 de junio de 2025</u>	<u>Acumulado 3 años al 30 de junio de 2025</u>
Anual	116%	272%	39%	1.017%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2025 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

PALERMO INVEST S.A.

(b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, conforme al ciclo operativo de cada actividad y considerando los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos, liquidarlos o tener derecho a hacerlo dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

En el caso de los pasivos, la clasificación se basa en si la entidad tiene derecho, en la fecha de presentación, a diferir su liquidación por al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por expectativas futuras o eventos posteriores.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

(c) Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en miles de pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "ARS", se encuentran en miles de pesos argentinos y las referencias a "dólares" o "USD" son a miles de dólares estadounidenses.

(d) Cierre de ejercicio económico

El ejercicio de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

(e) Criterios contables

Ver Nota 2.2 a 2.13 con las políticas contables aplicables a cada rubro.

(f) Flujos de efectivo

La Sociedad presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas, el resto se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de inversiones en asociadas y negocios conjuntos se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades de la Sociedad.

(g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que se realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también, los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

2.2. Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

PALERMO INVEST S.A.

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2025
Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	30-6-2025

La adopción de estas modificaciones no tuvieron un impacto material para la Sociedad.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</i>	En mayo de 2024 el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar con el fin de responder a las cuestiones que han surgido recientemente en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las entidades financieras, sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y añaden nuevas guías para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) añaden nueva información para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas a la consecución de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de capital designados a valor razonable con cambios en otro resultado integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PALERMO INVEST S.A.

	modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	
<i>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>	Se realizan modificaciones en cuanto a la presentación e información a revelar en los estados financieros, centradas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se refieren a: • la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales; • el requisito de determinar la estructura más útil para presentar los gastos en el estado de resultados • las revelaciones requeridas en una única nota a los estados financieros para determinadas medidas de resultados que se presentan fuera de los estados financieros de la entidad (es decir, medidas de resultados definidas por la dirección); y • principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar</i>	Esta nueva norma funciona junto con otras normas contables NIIF. Las subsidiarias que reúnan los requisitos para acogerse a ella aplicarán los requisitos de las demás NIIF, excepto los relativos a la información a revelar, y en su lugar aplicarán los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19. Los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias que cumplen los requisitos con el ahorro de costos para las controlantes. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias que cumplen los requisitos. Una subsidiaria es elegible si • no tiene obligación de presentar información pública; y • tiene una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para la Sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.3. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por la Sociedad, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, se contabilizan las partes por separado. La parte que es ocupada por la Sociedad se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de los edificios de oficinas se basa en precios de mercados activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si no se dispone de esta información, la Sociedad utiliza métodos de valuación alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de fondo descontados.

PALERMO INVEST S.A.

Las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por la Sociedad y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia se realiza al valor que el bien tenía al dicho momento y posteriormente es valuado de acuerdo a la política contable aplicable al rubro al cual se transfiere.

La Sociedad puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "Otros resultados operativos, netos" del estado de resultados integrales en el momento en que se incurren.

2.4. Inversiones en asociadas

Las asociadas son todas entidades sobre las cuales la Sociedad tiene influencia significativa pero no control, acompañando generalmente una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. En virtud de este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer el resultado por la participación del inversor en la asociada posterior a la fecha de adquisición. La inversión de la Sociedad en asociadas comprende la llave de negocio identificada en la adquisición.

Si la participación accionaria en una asociada se reduce pero se retiene la influencia significativa, sólo una parte proporcional de los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifica a resultados, en caso de corresponder.

PALERMO INVEST S.A.

La parte proporcional de la ganancia o pérdida post adquisición de la Sociedad se reconoce en el estado de resultados integrales y su parte proporcional en otros resultados integrales post adquisición se reconoce en otros resultados integrales. Cuando la parte proporcional correspondiente a la Sociedad de las pérdidas de una asociada es igual o excede su interés en la asociada, incluyendo cualquier otro crédito no garantizado, la Sociedad registra su participación en dichas pérdidas, hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya incurrido en obligaciones legales o constructivas, o haya efectuado pagos en nombre de la asociada.

La Sociedad determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada. Si este es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada y su valor contable y reconoce el valor adyacente en la línea "Resultado por participaciones en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados integrales.

Las políticas contables de las asociadas se modificarán cuando fuese necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad.

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del total de inversiones en asociadas en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

Las ganancias y pérdidas por dilución derivadas de inversiones en asociadas se registran en el estado de resultados integrales.

Las inversiones en Banco Hipotecario S.A. y en Inversora Bolívar S.A. son consideradas como una inversión en asociada y consecuentemente se aplica valor patrimonial proporcional para su valuación, por considerarse la inversión total del Grupo en estas sociedades. Las mismas representan el 29,89% al 30 de junio de 2025 y 2024, en Banco Hipotecario S.A., y el 100% al 30 de junio de 2025 y 2024, en Inversora Bolívar S.A..

En la Nota 5 se incluye información financiera resumida y otra información de las asociadas de la Sociedad.

2.5. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en miles de pesos argentinos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y de su controlante.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de los tipos de cambio vigentes al cierre del ejercicio de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se registran en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se presentan netas en el estado de resultados integrales dentro de otros resultados financieros.

2.6. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

PALERMO INVEST S.A.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses.

La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos de la Sociedad, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para la venta se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, la Sociedad puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados. La Sociedad ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados integrales.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados integrales.

En general, la Sociedad utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, la Sociedad sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por la Sociedad para administrar dichos activos.

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen pruebas objetivas de desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

PALERMO INVEST S.A.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.7. Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas y otros créditos se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una previsión por incobrabilidad cuando hay evidencia objetiva de que la Sociedad no podrá cobrar todas las sumas adeudadas en los plazos originales de dichos créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad.

El monto de la previsión por incobrabilidad se calcula en base a la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar, el historial de incobrabilidad y la solvencia de los clientes; como así también, la existencia o no de acciones judiciales. El valor contable del activo se reduce a través de la previsión, y el monto de la pérdida se contabiliza con contrapartida en el estado de resultados integrales.

2.8. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales y otras deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.9. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.10. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados integrales, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en estos mismos rubros.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en el país en el que la Sociedad opera y genera ganancias gravadas. La Gerencia evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuesto diferido no se contabilizan si surgen de: el reconocimiento inicial de una llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando la alícuota vigente o sustancialmente vigente a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se aplique cuando se realice el activo por impuesto diferido o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

PALERMO INVEST S.A.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

2.11. Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses y que están sujetos a un riesgo poco significativo de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.12. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio (Nota 9).

2.13. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2024 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dicha fecha reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente ejercicio.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

Las políticas contables significativas de la Sociedad están enunciadas en la Nota 2. No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia de la Sociedad utilice criterios o estimaciones difíciles, subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia de la Sociedad considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o la estimación involucrada en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión.	Nota 6 – Propiedades de inversión
Combinación de negocios – imputación de los precios de adquisición.	Supuestos sobre la oportunidad, monto de ingresos y gastos futuros, crecimiento de ingresos, tasa de retorno esperadas, condiciones económicas, tasa de descuentos, entre otras.	Si los supuestos utilizados resultaran ser inexactos, la combinación reconocida podría no ser correcta.	Nota 5 – Inversiones en asociadas
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 12 – Impuestos

4. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

La función de administración del riesgo se ejerce respecto de los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros y a los que la Sociedad está expuesta durante el período de reporte, o a su fin. El riesgo financiero comprende el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), el riesgo crediticio, el riesgo de liquidez y el riesgo de capital.

Las actividades de la Sociedad están expuestas a una variedad de riesgos financieros en el curso normal de sus operaciones. La política general de administración de riesgo es establecida de forma centralizada por nuestra Sociedad controlante y se focaliza en la imprevisibilidad de los mercados financieros, procurando tanto minimizar los

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PALERMO INVEST S.A.

costos de capital mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva.

Los principales instrumentos financieros de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos y deudas que devengan interés. La Sociedad maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con la política centralizada de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgos de la Sociedad están establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la misma, con el fin de fijar límites de riesgo apropiados y controles para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos tienen revisiones periódicas para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Sociedad. El marco establecido de administración de riesgos de la Sociedad, aprobado por el Directorio, incluye políticas, procedimientos, límites permitidos. La Sociedad controlante examina y supervisa el cumplimiento por parte de la gerencia de esas políticas, procedimientos y límites.

La Sociedad emplea distintos métodos para medir y manejar los distintos tipos de riesgos a los que está expuesta; entre ellos, monitorear los niveles de exposición a los riesgos de tasa de interés, de moneda extranjera, de precio, de liquidez y de crédito. La Sociedad intenta negociar solamente con contrapartes solventes, y esas evaluaciones se revisan regularmente.

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño, los resultados de sus operaciones y la situación financiera de la Sociedad. Los riesgos enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de variación en los precios de mercado de los instrumentos financieros con los que opera la Sociedad. Los riesgos de mercado de la Sociedad surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a fluctuaciones en los valores de mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Los ejemplos de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra y los cambios en varios factores pueden estar correlacionados.

Riesgo de moneda extranjera:

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos pero puede operar a través de diferentes monedas extranjeras. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta al riesgo de moneda extranjera debido a las fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad nominados en dólares equivale a la suma de \$ 1.813.656 (pasivo) y \$ 16.488 (activo), respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio, tendría un impacto en el estado de resultados integrales de \$ 181.366 y \$ 1.649 al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% del dólar estadounidense respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

PALERMO INVEST S.A.

Riesgo de tasa de interés:

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto de los préstamos a corto plazo.

La Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes títulos, tanto públicos como privados y fondos de mercado monetario. Dado que las inversiones en este tipo de instrumentos financieros sujetas a este riesgo no son significativas, los cambios en las tasas de interés no tienen efectos directos relevantes sobre los ingresos de la Sociedad.

El riesgo de tasa de interés principalmente surge de los préstamos (Nota 11). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen a la Sociedad al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la Sociedad no posee préstamos a tasa variable. Los préstamos a tasa fija ascienden a \$ 167 y \$ 12.899, respectivamente.

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad. La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes y créditos pendientes de cobro.

El objetivo de la política de administración de este riesgo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera la Sociedad son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La Sociedad coloca su efectivo, equivalentes de efectivo, inversiones y otros instrumentos financieros en diferentes entidades, mitigando de esta forma el riesgo de exposición crediticia a cualquier institución. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera (Nota 7).

(c) Administración del riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de facilidades crediticias y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación mediante el mantenimiento de fuentes de financiación bancarias y líneas de crédito con su sociedad controlante o partes relacionadas.

La Sociedad monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés.

Las tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento en base al plazo restante hasta la fecha de vencimiento contractual. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Al 30 de junio de 2025	Menos de 1 año	Total
Deudas comerciales y otras deudas	1.871.137	1.871.137
Préstamos	167	167
Total	1.871.304	1.871.304
Al 30 de junio de 2024	Menos de 1 año	Total
Deudas comerciales y otras deudas	4.283	4.283
Préstamos	12.899	12.899
Total	17.182	17.182

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PALERMO INVEST S.A.

(d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos de la Sociedad se analiza con mayor detalle en la Nota 11. El patrimonio de la Sociedad se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio.

El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

La Sociedad busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio, al mismo tiempo que se asegura de que las entidades de la Sociedad continúen operando como empresas en marcha, cumplan con los requisitos de capital aplicables y mantengan una alta calificación crediticia.

5. Inversiones en asociadas

Al 30 de junio de 2025 y 2024, las asociadas de la Sociedad son Banco Hipotecario S.A. (BHSA) e Inversora Bolívar S.A. (IBOSA). Las acciones de IBOSA no cotizan en Bolsa.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Valor de la participación de la Sociedad sobre los resultados integrales	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Banco Hipotecario S.A. (i)	4,987%	4,987%	22.315.729	23.552.779	2.321.642	6.800.030
Inversora Bolívar S.A. (ii)	3,431%	3,431%	857.272	845.722	161.613	227.864
			23.173.001	24.398.501	2.483.255	7.027.894

Nombre de la sociedad	Sede de la sociedad / País de constitución	Actividad Principal	Último estado financiero		
			Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
Banco Hipotecario S.A. (i)	Argentina	Financiera	1.500.000	46.554.343	447.482.580
Inversora Bolívar S.A. (ii)	Argentina	Inversora	1.787.502	4.710.838	24.988.580

- (i) Banco Hipotecario S.A. ("BHSA") es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. Desde 1999, las acciones de BHSA cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y desde 2006 obtuvo el nivel 1 en el Programa de Certificados de Depósito Estadounidenses del Bank of New York. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de junio de 2025 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF. El valor de cotización a la fecha de los presentes estados financieros es de \$ 343,50.
- (ii) Inversora Bolívar S.A. ("IBOSA") posee participación en BHSA y en Puerto Retiro S.A., las cuales ascienden a 4,23% y 50%, respectivamente.

La evolución de las inversiones en las asociadas de la Sociedad por los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Inicio del ejercicio	24.398.501	20.754.031
Distribución de dividendos	(3.708.755)	(3.383.424)
Participación en los resultados	2.483.255	7.027.894
Cierre del ejercicio	23.173.001	24.398.501

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PALERMO INVEST S.A.

A continuación se resume la información financiera de las asociadas:

Estados de situación financiera resumidos

	30.06.2025		
	BH S.A.	IBOSA	TOTAL
Activo			
Activo no corriente	1.698.791.327	23.584.952	1.722.376.279
Activo corriente	1.766.165.203	3.095.920	1.769.261.123
Total Activo	3.464.956.530	26.680.872	3.491.637.402
Pasivo			
Pasivo no corriente	10.593.961	79.872	10.673.833
Pasivo corriente	2.989.440.392	1.612.420	2.991.052.812
Total Pasivo	3.000.034.353	1.692.292	3.001.726.645
Activos netos	464.922.177	24.988.580	489.910.757
Participaciones no controlantes	(17.439.597)	-	(17.439.597)

	30.06.2024		
	BH S.A.	IBOSA	TOTAL
Activo			
Activo no corriente	860.495.133	23.597.100	884.092.233
Activo corriente	2.277.727.611	1.093.712	2.278.821.323
Total Activo	3.138.222.744	24.690.812	3.162.913.556
Pasivo			
Pasivo no corriente	59.333.778	20.960	59.354.738
Pasivo corriente	2.588.620.209	18.001	2.588.638.210
Total Pasivo	2.647.953.987	38.961	2.647.992.948
Activos netos	490.268.757	24.651.851	514.920.608
Participaciones no controlantes	(17.980.410)	-	(17.980.410)

Estados de resultados integrales resumidos

	30.06.2025		
	BH S.A.	IBOSA	TOTAL
Ingresos	985.517.039	-	985.517.039
Resultado del ejercicio	46.554.343	4.710.838	51.265.181
Total de resultados integrales del ejercicio	46.554.343	4.710.838	51.265.181

	30.06.2024		
	BH S.A.	IBOSA	TOTAL
Ingresos	2.446.515.131	-	2.446.515.131
Resultado del ejercicio	136.356.533	6.641.965	142.998.498
Total de resultados integrales del ejercicio	136.356.533	6.641.965	142.998.498

La información precedente refleja los saldos de la participación de la Sociedad en la asociada (y no los saldos presentados en los estados financieros).

Las conciliaciones de la información financiera resumida presentada al valor contable de la participación de la Sociedad en la asociada es la siguiente:

	30.06.2025		
	BH S.A.	IBOSA	Total
Activos netos al inicio del ejercicio	472.288.347	24.651.851	496.940.198
Resultado del ejercicio	46.554.343	4.710.838	51.265.181
Distribución de dividendos	(71.360.110)	(4.374.109)	(75.734.219)
Activos netos al cierre del ejercicio	447.482.580	24.988.580	472.471.160
Porcentaje de participación	4,987%	3,431%	
Interés en asociadas	22.315.729	857.272	23.173.001
Valor al cierre del ejercicio	22.315.729	857.272	23.173.001

Iniciado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PALERMO INVEST S.A.

	30.06.2024		
	BH S.A.	IBOSA	Total
Activos netos al inicio del ejercicio	402.351.230	20.083.009	422.434.239
Resultado del ejercicio	136.356.533	6.641.965	142.998.498
Distribución de dividendos	(66.419.416)	(2.073.123)	(68.492.539)
Activos netos al cierre del ejercicio	472.288.347	24.651.851	496.940.198
Porcentaje de participación	4,987%	3,431%	
Interés en asociadas	23.552.779	845.722	24.398.501
Valor al cierre del ejercicio	23.552.779	845.722	24.398.501

Compromisos y restricciones en relación con negocios conjuntos de Inversora Bolívar S.A

Puerto Retiro

El 18 de abril de 2000, Puerto Retiro S.A. fue notificado de una presentación del Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Defensa, para extender el pedido de quiebra de Inversora Dársena Norte S.A. (Indarsa) a dicha sociedad de acuerdo a lo prescripto por el inc. 2 de la Ley 24.522. Asimismo, al requerimiento del peticionario, el juzgado donde tramita el pedido de quiebra emitió una medida cautelar impidiendo a la sociedad la posibilidad de vender o disponer de cualquier forma del Predio propiedad de Puerto Retiro S.A.

Indarsa había adquirido el 90% del capital de Tandanor al Estado Nacional en 1991. La actividad principal de Tandanor eran las reparaciones navales, que se cumplían en un inmueble de 19 has. ubicadas en las cercanías de La Boca y en el que se encuentra instalado el Syncrolift. Como Indarsa no cumplió con su obligación de pago por la adquisición del capital accionario de Tandanor, el Ministerio de Defensa presentó un pedido de quiebra contra Indarsa, pretendiendo extenderlo a Puerto Retiro y a otras personas.

El procedimiento judicial ya ha concluido sus etapas probatorias. Puerto Retiro apeló la medida cautelar, habiendo sido la misma confirmada por la Excma. Cámara con fecha 14 de diciembre de 2000. Las partes presentaron sus alegatos en tiempo y forma. Habiendo pasado el expediente a sentencia, el juez dictó un auto suspendiendo el llamamiento de autos a sentencia por entender que existe prejudicialidad en relación a la causa penal que se sigue contra ex funcionarios del Ministerio de Defensa y ex directivos de la sociedad (Causa Nr. 9233/1999 (1338), caratulada "Bofill Alejandro Arturo y otros s/ Defraudación" en adelante mencionada como la "causa penal"), por lo que el expediente no se resolverá hasta que no recaiga sentencia definitiva en dicha causa penal.

Asimismo, Tandanor promovió en el marco de la causa penal una acción civil en los términos del art. 14 y ss del Cod. Procesal Penal contra Puerto Retiro S.A. y los restantes imputados en la susodicha causa penal. En la mencionada acción civil se reclama, sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte, que se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos.

La sociedad presentó la contestación de demanda referente a la acción civil, interponiendo una serie de excepciones previas. Tandanor solicitó la intervención del Estado Nacional como tercero en las presentes actuaciones, lo cual fue admitido por el Tribunal. En el mes de marzo de 2015 tanto el Estado Nacional como la querella contestaron el traslado de las excepciones opuestas. El 12 de julio de 2016 Puerto Retiro S.A. ha sido notificado de la resolución en la que el Tribunal Oral Federal N° 5 se expidió sobre las excepciones opuestas por todos los codemandados en la acción civil. En cuanto a las excepciones opuestas por Puerto Retiro S.A., resolvió rechazar las excepciones de defecto legal y falta de legitimación pasiva, en tanto que, con relación a las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción, difirió su tratamiento para el momento de dictar sentencia de fondo.

PALERMO INVEST S.A.

Asimismo y en el marco de esta acción civil promovida en sede penal, la actora interpuso beneficio de litigar sin gastos, el cual fue rechazado por el Tribunal en agosto de 2018. En virtud de este rechazo la actora interpuso reposición con recurso de casación en subsidio. Corrido el traslado del recurso, Puerto Retiro S.A. lo contesto instando el rechazo del beneficio solicitado. El Tribunal rechazo la reposición interpuesta por la actora, motivo por el cual se abrió el recurso de casación. Con fecha 28/11/2018 la Cámara rechazo el recurso de casación interpuesto por la actora por lo que esta interpuso recurso extraordinario que fue rechazado por lo que la actora interpuso una queja por recurso denegado el cual está tramitando por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación aun sin resolución. Ante el requerimiento de intimación de pago de tasa de justicia por parte de los actores el tribunal dispuso que no intimaría al pago de tasa de justicia tanto la sentencia dictada en autos se encontrara firme. Asimismo, se consideró que siendo Tandanor una empresa que forma parte del Sector Público Nacional, no se encuentra eximida del pago de tasa de justicia pero si autorizada a diferir dicho pago para próximo ejercicio financiero. Por ello el tribunal consideró que no corresponde en este momento intimarla a depositar el importe de la tasa.

El 07/09/2018 se tomó conocimiento del veredicto dictado por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal Nro. 5 en el marco de la causa penal, en donde también se dictó sentencia en relación a la acción civil precedentemente indicada. Respecto a esta última se hizo lugar a la defensa interpuesta por Puerto Retiro S.A. por prescripción de acción aunque distribuyéndose las costas por su orden, lo que motivó recurso de casación por parte de la Sociedad, que fue rechazado, promoviéndose contra dicha sentencia casatoria recurso extraordinario, que también fue rechazado encontrándose al momento interpuesto el correspondiente recurso de queja (en fecha 22/6/2020) en trámite por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Lo que se pretende es que las costas se impongan a la parte actora vencida. Asimismo, Casación confirmó la sentencia que hizo lugar a la prescripción de la acción civil, rechazando en tal sentido el recurso de casación interpuesto por el Estado Nacional y por Tandanor. Contra dicho resolutorio ambos querellantes interpusieron recurso extraordinario federal el que fue rechazado mediante resolución dictada por la Cámara de Casación el día 15/06/2020, por lo cual interpusieron recurso de queja ante la CSJN, el cual se encuentra a resolver. Cabe señalar en relación a los recursos de queja interpuestos por Puerto Retiro S.A. (RH21), Tandanor (RH23) y Ministerio de Defensa (RH24) en el marco de la acción civil en la causa penal antes mencionada, la Procuración General de la Nación a través del Procurador Dr. Mario Casal emitió los dictámenes pertinentes. Respecto a la queja de Puerto Retiro S.A. (RH21) se postula el rechazo del recurso contra el decomiso, pero con opinión favorable a que las costas de la acción civil sean impuestas al vencido y no por su orden. En relación a los recursos de queja de Tandanor (RH23) y del Ministerio de Defensa (RH24), relacionadas con la prescripción de la acción civil, se postula el rechazo y la confirmación. Se aguarda la decisión de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Actualmente, el recurso se encuentra a estudio en la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Por otra parte, en la Causa Penal, en la que Puerto Retiro S.A. no es parte, se ordenó, entre otras cuestiones, el decomiso del inmueble de titularidad de Puerto Retiro denominado Planta I de Talleres Navales Dársena Norte Sociedad Anónima, Comercial, Industrial y Naviera (Tandanor SAClyN) ubicado en la zona norte de esta ciudad, con frente a las Avenidas Antártida Argentina Nro. 555 e Ingeniero José N., disponiéndose su inmediata restitución al Estado Nacional. Asimismo, se adoptó una resolución por medio de la cual se dispuso la entrega inmediata al Estado Nacional del predio conocido como Planta I. Contra dicha resolución Puerto Retiro S.A. interpuso recurso de casación, el cual fue concedido. Ya en la Cámara, dicho Tribunal resolvió –con fecha 27/12/2018- desestimar el recurso de casación interpuesto por considerar que la resolución atacada no reviste la calidad de “sentencia definitiva”. Contra dicha resolución –en fecha 21/02/2019- se interpuso una queja por recurso rechazado, la cual se encuentra tramitando por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación aún sin resolución. En la misma fecha antes indicada, 27/12/2018, se interpuso acción de nulidad contra la parte del veredicto penal que dispuso el decomiso del inmueble denominado Planta I. El mismo fue rechazado, lo que motivó recurso de casación por el cual, el 21/02/2020, se recibió cedula electrónica del Tribunal Federal de Casación Penal de la Nación notificando resolución por la que se rechazaron los recursos de casación presentados por Puerto Retiro S.A. contra el veredicto del Tribunal Oral en lo Federal Nro. 5 que dispuso el decomiso del inmueble Planta I propiedad de la sociedad. Contra dicho decisorio de casación se interpuso en tiempo y forma Recurso Extraordinario Federal por parte de la Sociedad.

PALERMO INVEST S.A.

También en el marco de la Causa Penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de una medida cautelar allí decretada, consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal Nro. 5 formó un incidente y dispuso y ejecuto la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación (un helipuerto y una amarra) a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, pudimos tomar conocimiento que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de Juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia.

Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro S.A. ha decidido registrar una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma en caso de que se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

El 26/11/2024 la CSJN dictó resoluciones en los distintos recursos de queja interpuestos por las partes. En lo que refiere a la acción civil dispuso hacer lugar a los recursos extraordinarios interpuestos por Tandanor y por el Ministerio de Defensa, y resolvió por unanimidad: i) dejar sin efecto la sentencia de casación apelada en lo concerniente a la prescripción de la acción civil (se ordena dictar un nuevo fallo apoyándose en la teoría de arbitrariedad de sentencia); ii) confirma el decomiso de la Planta I aunque ordena su restitución a TANDANOR en vez de al Estado Nacional.

Si bien la CSJN aclara que su decisión no implica adentrarse en el fondo del asunto relacionado con el reclamo plasmado en la acción civil, sí ordena que por ante el Tribunal que corresponda se dicte una nueva resolución atendiendo las defensas que TANDANOR y el Ministerio de Defensa argumentaron al contestar la excepción de prescripción de la acción civil en cuanto a la fecha de inicio del plazo de la prescripción, con costas.

Cabe destacar que la acción civil solo es dirigida contra Puerto Retiro no contra IRSA (con independencia de las personas humanas demandadas) por lo que no puede afectarla desde un punto de vista legal. Además, los hechos en los cuales se funda la acción civil en sede penal son anteriores a la adquisición de las acciones por parte de IRSA en la sociedad Puerto Retiro.

A raíz del fallo dictado el 26/11/2024 antes referido, la Sala IV de la Cámara Federal de Casación ha conformado los miembros a los fines del dictado de una nueva sentencia en los términos ordenados por la CSJN y dispuso la celebración de una audiencia donde las partes expusieron sus defensas sobre la prescripción de la acción civil. Respecto a los integrantes de la Sala, se excusaron de intervenir los anteriores magistrados Dres. Carvallo y Borinsky, habiéndose designado en su reemplazo a los Dres. Iacobuchi y Barrotaveña. El juez Gustavo Hornos no se excusó de continuar interviniendo en el caso, a pesar de haber intervenido anteriormente en el fallo que la CSJN dejó sin efecto. Atento ello, PRSA recusó por causal objetiva al mentado juez. La Sala IV rechazó el planteo de recusación, por lo cual se interpuso contra dicha resolución recurso extraordinario federal, el cual fue rechazado por sentencia dictada y notificada el pasado 28/03/2025. Contra dicha resolución se interpuso un recurso de queja por extraordinario denegado. Producida la audiencia, el pasado 24/06/2025, la Sala IV de la Cámara Federal de Casación notificó a Puerto Retiro S.A. la sentencia en la cual resolvió por unanimidad, anular los puntos resolutivos "II" (hacer lugar a la excepción de prescripción de la acción civil) y "XVIII" (beneficiar con el decomiso del inmueble al Estado Nacional y no a Tandanor) de la decisión recurrida dictada oportunamente por el TOCF 5 y devolver las actuaciones a la instancia anterior para que se dicte una nueva resolución en relación con la excepción de prescripción de la acción civil y con el destino del decomiso. En definitiva, Casación dictó un nuevo fallo siguiendo los lineamientos de la CSJN y ordenó que el TOCF Nro. 5 dicte una nueva resolución sobre la excepción de prescripción de la acción civil teniendo en cuenta lo dicho por la CSJN y ahora en esta resolución por la Casación y también en relación con el destino del inmueble decomisado (en beneficio de Tandanor). El expediente fue devuelto al TOCF Nro. 5.

PALERMO INVEST S.A.

6. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Reservas de tierra	
	30.06.2025	30.06.2024
Valor razonable al inicio del ejercicio	-	-
Altas	2.083.500	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	92.754	-
Valor razonable al cierre del ejercicio	<u>2.176.254</u>	<u>-</u>

Procesos de valuación

Las propiedades de inversión de la Sociedad fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por reconocidos profesionales independientes que tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

La Sociedad tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúan los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantienen conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

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

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	92.754	-

7. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de 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.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 y 2024, 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
30 de junio de 2025					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	3.240.781	-	3.240.781	603	3.241.384
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	22.893	22.893	-	22.893
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	17.347	-	17.347	-	17.347
- Inversiones a corto plazo	-	323.309	323.309	-	323.309
Total de activo	3.258.128	346.202	3.604.330	603	3.604.933

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PALERMO INVEST S.A.

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2025			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	1.871.137	2.268	1.873.405
Préstamos (Nota 11)	167	-	167
Total de pasivo	1.871.304	2.268	1.873.572

	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 2024					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	1.104.249	-	1.104.249	-	1.104.249
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	16.487	-	16.487	-	16.487
- Inversiones a corto plazo	-	47	47	-	47
Total de activo	1.120.736	47	1.120.783	-	1.120.783

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2024			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	4.283	390	4.673
Préstamos (Nota 11)	12.899	-	12.899
Total de pasivo	17.182	390	17.572

No se registraron transferencias entre niveles durante los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

Los resultados generados por instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de "Resultados financieros, netos" (Nota 14), en el Estado de resultados integrales y pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2025			
Intereses ganados	696	-	696
Diferencia de cambio, netas	(42.715)	-	(42.715)
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	42.823	42.823
Otros costos financieros	(18.985)	-	(18.985)
Resultado neto (i)	(61.004)	42.823	(18.181)
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	17.804	-	17.804
Diferencia de cambio, netas	(856)	-	(856)
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	32.936	32.936
Otros costos financieros	(6.196)	-	(6.196)
Resultado neto (i)	10.752	32.936	43.688

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PALERMO INVEST S.A.

Determinación del valor razonable

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual el activo financiero puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción.

Todos los instrumentos financieros reconocidos a valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Si el instrumento financiero posee un plazo determinado los datos para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período.

En el caso del nivel 3, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto sólo es permitido en la medida que dicha información no se encuentra disponible. Los datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios.

La política de la Sociedad es reconocer las transferencias entre las distintas categorías de la jerarquía de valuación al momento en el que ocurren o cuando hay cambios en las circunstancias que causan la transferencia.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene Instrumentos financieros derivados.

8. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Adelanto a proveedores	603	-
Total otros créditos	603	-
Partes relacionadas (Nota 15)	3.240.781	1.104.249
Total créditos por ventas y otros créditos	3.241.384	1.104.249
Corriente	3.241.384	1.104.249
Total	3.241.384	1.104.249

Al 30 de junio de 2025 ninguno de los créditos no corrientes tiene una fecha establecida de vencimiento.

La Sociedad posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

9. Patrimonio

Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 1 por acción y un voto cada una.

PALERMO INVEST S.A.

Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una reserva de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio.

Aportes Irrevocables

Los aportes irrevocables aprobados por el órgano competente han sido efectivamente integrados y surgen de un acuerdo escrito entre las partes, que estipula la permanencia del aporte y las condiciones de la correspondiente conversión a acciones y en consecuencia fueron considerados como parte del patrimonio.

Reserva legal

De acuerdo con la ley N° 19.550, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado para constituir la reserva legal hasta alcanzar los importes máximos legales (20% del capital social más el ajuste del capital). Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas.

Otras reservas

La Sociedad puede destinar parte de sus ganancias del ejercicio para constituir reservas voluntarias de acuerdo con la ley y prácticas societarias. Estas reservas especiales pueden ser a efectos generales o para usos específicos, como por ejemplo nuevos desarrollos. Las reservas voluntarias pueden ser desafectadas para distribución de dividendos.

10. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Cuentas a pagar	2	1.465
Facturas a recibir	3.215	1.604
Total deudas comerciales	3.217	3.069
Cargas fiscales	2.268	390
Total otras deudas	2.268	390
Partes relacionadas (Nota 15)	1.867.920	1.214
Total deudas comerciales y otras deudas	1.873.405	4.673
Corriente	1.873.405	4.673
Total	1.873.405	4.673

11. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Descubiertos bancarios	167	12.899
Total préstamos	167	12.899
Corriente	167	12.899
Total	167	12.899

PALERMO INVEST S.A.

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad y su clasificación respecto a las tasas de interés es la siguiente:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Capital :		
Hasta 1 año	-	12.899
Subtotal capital	-	12.899
Intereses:		
Hasta 1 año	167	-
Subtotal intereses	167	-
Total préstamos	167	12.899

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija de la Sociedad y por moneda de emisión por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
A tasa fija:		
Peso Argentino	167	12.899
Total préstamos	167	12.899

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Saldos al inicio del ejercicio	12.899	17.229
(Cancelación) / Obtención de préstamos	(11.924)	26.688
Intereses pagados	(947)	(32.078)
Intereses devengados	902	13.711
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(763)	(12.651)
Saldos al cierre del ejercicio	167	12.899

12. Impuestos

El cargo por el impuesto a las ganancias de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Impuesto diferido	(29.920)	-
Impuesto a las ganancias	(29.920)	-

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 se recuperarán de la siguiente forma:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	10.312	6.934
Activo por impuesto diferido	10.312	6.934
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(40.232)	(6.934)
Pasivo por impuesto diferido	(40.232)	(6.934)
Total (pasivo) activo por impuesto diferido, neto	(29.920)	-

PALERMO INVEST S.A.

La evolución del impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30 de junio de 2024	Cargado / (Acreditado) al estado de resultados	30 de junio de 2025
Quebrantos impositivos	6.934	(6.934)	-
Créditos por ventas y otros créditos	(4.279)	10.313	6.034
Subtotal activo por impuesto diferido	2.655	3.379	6.034
Deudas comerciales y otras	-	(509)	(509)
Ajuste por inflación impositivo	(2.655)	2.509	(146)
Propiedades de inversión	-	(35.299)	(35.299)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(2.655)	(33.299)	(35.954)
Total activo por impuesto diferido, neto	-	(29.920)	(29.920)

	30 de junio de 2023	Cargado / (Acreditado) al estado de resultados	30 de junio de 2024
Quebrantos impositivos	29.008	(22.074)	6.934
Subtotal activo por impuesto diferido	29.008	(22.074)	6.934
Deudas comerciales y otras	(3.598)	3.598	-
Ajuste por inflación impositivo	(9.867)	7.212	(2.655)
Créditos por ventas y otros créditos	(15.543)	11.264	(4.279)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(29.008)	22.074	(6.934)
Total activo por impuesto diferido, neto	-	-	-

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 ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto (i)	(863.307)	(2.411.649)
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en asociadas	869.139	2.459.763
Quebrantos impositivos	(47.902)	(3.235)
Quebrantos no reconocidos	(172)	-
Diferencia permanente por ajuste por inflación	(53.965)	(48.284)
Ajuste por inflación impositivo	66.287	3.405
Impuesto a las ganancias	(29.920)	-

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias vigente al 30 de junio de 2025 y 2024 es del 35%.

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de ganancias impositivas futuras sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, la Sociedad necesitará generar ganancias impositivas futuras. Con base en el nivel de ganancias impositivas históricas y proyecciones de ganancias impositivas futuras en los ejercicios en que los activos por impuesto diferido son deducibles, la Gerencia de la Sociedad estima que al 30 de junio de 2025 no es probable que la Sociedad realice todos los activos por impuesto.

Al 30 de junio de 2025, los quebrantos impositivos de la Sociedad son los siguientes:

Quebrantos impositivos acumulados	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
3.689	2.021	2.026
2.134	2.022	2.027
7.095	2.023	2.028
801	2.024	2.029
142.797	2.025	2.030

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PALERMO INVEST S.A.

La Sociedad no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido de \$ 54.781 y \$ 9.012 al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente, respecto a pérdidas que ascienden a \$ 156.516 y \$ 19.813 al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente, que pueden ser trasladados contra ganancias gravables futuras. Luego de las recientes pérdidas incurridas en la etapa actual en que la Sociedad no puede desarrollar sus proyectos, el Directorio ha determinado que existe suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias suficientes para utilizar las pérdidas dentro de un tiempo razonable; por ende, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

Modificaciones impositivas

Durante el ejercicio no se produjeron modificaciones en materia impositiva relevantes para la Sociedad.

13. Gastos por naturaleza

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	Gastos generales y de administración	
	30.06.2025	30.06.2024
Honorarios y retribuciones por servicios	22.183	25.266
Impuestos, tasas y contribuciones	11.408	9.935
Gastos bancarios	1.240	1.182
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	101	-
Viáticos, movilidad y librería	159	132
Otros	170	-
Total de gastos por naturaleza	35.261	36.515

14. Resultados financieros, netos

La siguiente tabla muestra los resultados financieros, netos al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Intereses ganados	696	17.804
Total ingresos financieros	696	17.804
Otros costos financieros	(18.985)	(6.196)
Total costos financieros	(18.985)	(6.196)
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	42.823	32.936
Diferencias de cambio, neta	(42.715)	(856)
Total otros resultados financieros	108	32.080
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(55.977)	(144.642)
Total resultados financieros, netos	(74.158)	(100.954)

15. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo.

La siguiente sección ofrece una breve descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas que no se encuentran descriptas en otras notas de los estados financieros:

a) Servicios legales

La Sociedad contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, de la cuál Saúl Zang forma parte del Directorio.

PALERMO INVEST S.A.

b) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios las compañías del Grupo IRSA realizan compras de insumos y materiales y/o contrataciones de servicios a nombre de una compañía, que posteriormente vende y/o recupera al resto de las mismas, en función de su utilización efectiva. Estas operaciones no implican una ganancia adicional para la compañía que recupera los mismos, ya que estos se recuperan por el valor de costo de los bienes o servicios adquiridos.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2025 y 2024:

Rubro	30.06.2025	30.06.2024
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	3.240.781	1.104.249
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	(1.867.920)	(1.214)
Total	1.372.861	1.103.035

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

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
E. Commerce Latina S.A.	(43)	(59)	Reintegro de gastos a pagar
Total Accionistas	(43)	(59)	
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	37.958	-	Reintegro de gastos a cobrar
	(1.867.750)	-	Otras deudas
Total controlante	(1.829.792)	-	
Inversora Bolívar S.A.	-	200	Reintegro de gastos a cobrar
Total Subsidiaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	200	
Banco Hipotecario S.A.	3.202.823	1.104.049	Dividendos a cobrar
Total asociadas	3.202.823	1.104.049	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(127)	(1.155)	Servicios legales a pagar
Total otras partes relacionadas	(127)	(1.155)	
Total al cierre del ejercicio	1.372.861	1.103.035	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(4.205)	(5.167)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(4.205)	(5.167)	
Total al cierre del ejercicio	(4.205)	(5.167)	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	6.210	Emisión de capital
E. Commerce Latina S.A.	-	173	Emisión de capital
Total aportes irrevocables	-	6.383	
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(864.041)	(2.083.324)	Dividendos distribuidos
E. Commerce Latina S.A.	(23.645)	(57.013)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(887.686)	(2.140.337)	
Inversora Bolívar S.A.	150.062	-	Dividendos recibidos
Banco Hipotecario S.A.	3.558.693	3.383.424	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	3.708.755	3.383.424	
Total al cierre del ejercicio	2.821.069	1.249.470	

PALERMO INVEST S.A.

16. Resolución General N° 622/13 de la CNV

De acuerdo con 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 que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 6
Anexo B – Activos Intangibles	No corresponde
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 5
Anexo D – Otras inversiones	Nota 7
Anexo E – Previsiones y provisiones	No corresponde
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	No corresponde
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 17

17. Activos y Pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C. (2)	30.06.2025	30.06.2024
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	31,50	1.205,00	37.958	-
Total créditos por ventas y otros créditos			37.958	-
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	13,49	1.196,00	16.136	16.488
Total efectivo y equivalentes de efectivo			16.136	16.488
Total Activo			54.094	16.488
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	1.550,00	1.205,00	1.867.750	-
Total deudas comerciales y otras deudas			1.867.750	-
Total Pasivo			1.867.750	-

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la sociedad al cierre del ejercicio.
 (2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 según Banco Nación Argentina.

18. Hechos relevantes del ejercicio

Dividendos recibidos – Inversora Bolivar S.A.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, mediante Asamblea General Ordinaria, la Sociedad recibió dividendos por \$ 116.644. El monto se encuentra expresado en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de accionistas.

Celebración de Asamblea General Ordinaria - Septiembre 2024.

Durante el periodo, la Asamblea General Ordinaria, aprobó la distribución de resultados de la siguiente manera:

- El 5% del resultado, equivalente a \$ 267.797 fue destinado a la Reserva Legal.
- Se destinó la suma de \$ 690.000 al pago de dividendos en efectivo y/o en especie a los accionistas, en proporción a sus tenencias.
- El saldo restante de \$ 4.398.138 se asignó a una reserva especial, que podrá utilizarse para futuros dividendos, nuevos proyectos o cualquier otro fin de interés para la Sociedad en los próximos ejercicios.

PALERMO INVEST S.A.

Los montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

A la fecha de los presentes estados financieros, los dividendos se encuentran totalmente pagados, los cuales se cancelaron mediante la transferencia de activos financieros y entrega de efectivo.

Banco Hipotecario S.A. – Pago de dividendos en efectivo

Con fecha 31 de marzo de 2025, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, se aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 64.893 millones, el cual será abonado en 10 cuotas iguales, mensuales y consecutivas en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista y que se computarán en moneda homogénea de la fecha del pago de cada una de las cuotas, habiéndose cobrado la primera de ellas el 30 de junio de 2025.

Adquisición de derechos de construcción sobre el terreno “Intercontinental II”

Con fecha 19 de junio de 2025, IRSA vendió a la Sociedad los derechos de construcción sobre el terreno denominado “Intercontinental II” por un total de USD 1.800. Del precio, USD 250 fueron abonados mediante la entrega de cuotas partes del fondo común de inversión Toronto Trust Renta Fija Plus. Por el saldo restante, es decir USD 1.550, se abonará dentro de los 365 días contados a partir de la firma de la escritura, devengando un interés compensatorio con una tasa del 2% anual.

19. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisión de los presentes estados financieros anuales, no han ocurrido hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros anuales al 30 de junio de 2025.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

PALERMO INVEST S.A.

CUIT N°: 30-70130247-4

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros y la memoria

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, acerca de los estados financieros de PALERMO INVEST S.A. (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Asimismo, hemos revisado la memoria correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a 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 con fecha 2 de septiembre de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 (en adelante "RT 37") de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE"), adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "CPCECABA") (y sus complementarias). Nuestras responsabilidades como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección "Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria" del presente Informe.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, no hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Asimismo, en relación con la memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N°66 de la Ley N°19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Dejamos expresa mención que somos independientes de la Sociedad. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la memoria la Dirección es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe de Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoria de los estados financieros y la memoria (Continuación)

- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoria como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos respecto de PALERMO INVEST S.A., que:

- a) los estados financieros de PALERMO INVEST S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2025;
- b) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- c) hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación; y
- d) al 30 de junio de 2025, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de PALERMO INVEST S.A. según surge de los registros contables de la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de septiembre de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

PALERMO INVEST S.A.

CUIT N°: 30-70130247-4

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PALERMO INVEST S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N°37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) (y sus complementarias). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA y de la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias).

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”)

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude y error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista de continuidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N°46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoria de los estados financieros (continuación)

nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- g) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- h) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos respecto de PALERMO INVEST S.A., que:

- e) los estados financieros de PALERMO INVEST S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2025;
- f) al 30 de junio de 2025, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de PALERMO INVEST S.A. según surge de los registros contables de la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de septiembre de 2025.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

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