

PANAMERICAN MALL S.A.

Memoria y estados financieros por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 presentados en forma comparativa.

PANAMERICAN MALL S.A.

Memoria

(Importe expresado en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

Señores accionistas

De conformidad con las disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Directorio se complace en someter a vuestra consideración conjuntamente con esta Memoria, los Estados de Situación Financiera, de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio, de Flujo de Efectivo y las Notas de Panamerican Mall S.A., correspondientes al ejercicio económico N° 19 finalizado el 30 de junio de 2025.

Composición accionaria

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

	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>%</u>
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	2.845.839.830	80%
Centro Comercial Panamericano S.A.	711.459.957	20%
	<u>3.557.299.787</u>	<u>100%</u>

Estructura Patrimonial

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

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Activo no corriente	379.874.945	463.952.948
Activo corriente	41.851.475	35.705.404
Activo	<u>421.726.420</u>	<u>499.658.352</u>
Pasivo no corriente	82.924.052	108.775.891
Pasivo corriente	9.197.618	13.337.582
Pasivo	<u>92.121.670</u>	<u>122.113.473</u>
Patrimonio neto	<u>329.604.750</u>	<u>377.544.879</u>
Pasivo y Patrimonio neto	<u>421.726.420</u>	<u>499.658.352</u>

El total del activo disminuyó en \$ 77.931.932, pasando de \$ 499.658.352 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 421.726.420 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esta disminución fue originada principalmente por:

- (i) Una disminución de \$ 83.651.645 en el rubro Propiedades de inversión, originado principalmente por el resultado neto por cambios en el valor razonable por \$ 84.766.150; parcialmente compensado en \$ 1.246.674 por las altas y traslados del ejercicio.
- (ii) Un aumento de \$ 4.049.942 en el rubro Inversiones en activos financieros, originado por la tenencia de fondos comunes de inversión y títulos al cierre del ejercicio.

El total del pasivo disminuyó en \$ 29.991.803, pasando de \$ 122.113.473 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 92.121.670 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esta disminución fue originada principalmente por:

- (i) Una disminución de \$ 25.679.437 en el rubro Pasivos por impuesto diferido; debido principalmente al resultado de las propiedades de inversión.
- (ii) Una disminución de \$ 5.969.868 en el rubro Préstamos, principalmente como consecuencia de la reducción de descubiertos bancarios mantenidos al cierre del ejercicio.

El patrimonio neto disminuyó en \$ 47.940.129, pasando de \$ 377.544.879 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 329.604.750 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esta disminución fue originada por el resultado del ejercicio, neto de la distribución de dividendos a los accionistas.

PANAMERICAN MALL S.A.

Memoria (Continuación)

Estructura de Resultados

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

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(50.540.781)	(89.987.461)
Resultados financieros, netos	4.831.582	(3.875.849)
Impuesto a las ganancias	17.066.616	29.771.887
Total de resultados integrales del ejercicio	<u>(28.642.583)</u>	<u>(64.091.423)</u>

Los resultados del ejercicio presentan una mejora, cuya variación fue \$ 35.448.840, pasando de una pérdida de \$ 64.091.423 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una pérdida de \$ 28.642.583 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esta variación fue originada principalmente por:

- 1) El resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión varió en \$ 37.263.620 pasando de una pérdida de \$ 122.029.770 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una pérdida de \$ 84.766.150 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, esto como consecuencia de la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable. Esto se da principalmente en oficinas y reservas de tierras, por efecto del aumento de la inflación por encima del incremento del tipo de cambio MEP utilizado para valuar dichos activos, lo cual generó una pérdida, pero la misma fue compensada por una ganancia en los centros comerciales por el impacto de una disminución en la tasa WACC utilizada para el cálculo.
- 2) Los resultados financieros netos aumentaron en \$ 8.707.431, generado principalmente por una mayor ganancia por valuación a valor razonable de los instrumentos financieros de \$ 6.636.541, y por una ganancia en el resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda de \$ 2.421.804.
- 3) Los costos por alquileres y servicios aumentaron en \$ 2.574.162, pasando de \$ 12.398.456 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 14.972.618 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Este aumento se debe principalmente a:
 - (i) Los gastos de "Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines" aumentaron en \$ 1.446.027, esto producto del aumento del valor de la tarifa por encima de la inflación en tareas de mantenimiento, seguridad y limpieza, los cuales están relacionados especialmente con el laminado de la fachada del Shopping Dot y el Edificio Zetta.
 - (ii) Los "Impuestos, tasas y contribuciones" aumentaron en \$ 612.631, esto como consecuencia del incremento del impuesto ABL (Alumbrado, barrido y limpieza) en la Ciudad de Buenos Aires.
 - (iii) Los gastos de "Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales" aumentaron en \$ 215.234, relacionados principalmente a la instalación de carteles publicitarios en la General Paz y Avenida Cabildo.
- 4) Un menor cargo positivo en el impuesto a las ganancias por \$ 12.705.271, esto como consecuencia del resultado del ejercicio.

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:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	29.761.619	26.101.645
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(20.666.825)	(31.539.554)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación	(8.743.885)	4.809.490
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>350.909</u>	<u>(628.419)</u>

El mayor flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas por \$ 3.659.974 se debe a la variación del resultado del ejercicio y el correspondiente ajuste para arribar a las actividades operativas, principalmente causado por el Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y la variación de Créditos por ventas y otros créditos.

PANAMERICAN MALL S.A.

Memoria (Continuación)

El menor flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión por \$ 10.872.729, se debe principalmente a una menor adquisición de inversiones en activos financieros, neta de cobros por realización de dichos activos, en comparación con el ejercicio anterior.

El mayor flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación por \$ 13.553.375 se debe principalmente a la baja de descubiertos bancarios tomados al cierre del ejercicio.

Índices financieros

Los índices al 30 de junio de 2025 y 2024 son los siguientes:

	<u>30.06.2025</u>		<u>30.06.2024</u>	
Liquidez				
Activo corriente	41.851.475		35.705.404	
Pasivo corriente	9.197.618	= 4,550	13.337.582	= 2,677
Solvencia				
Patrimonio neto	329.604.750		377.544.879	
Pasivo total	92.121.670	= 3,578	122.113.473	= 3,092
Inmovilización del capital				
Activo no corriente	379.874.945		463.952.948	
Activo total	421.726.420	= 0,901	499.658.352	= 0,929
Rentabilidad				
Resultado del ejercicio	(28.642.583)		(64.091.423)	
Patrimonio neto promedio (1)	353.574.815	= (0,081)	410.551.096	= (0,156)
Endeudamiento				
Pasivo total	92.121.670		122.113.473	
Patrimonio neto	329.604.750	= 0,279	377.544.879	= 0,323
Razón del Patrimonio al activo				
Patrimonio neto	329.604.750		377.544.879	
Activo total	421.726.420	= 0,782	499.658.352	= 0,756

(1) Promedio simple de Patrimonio Neto al Inicio más el Patrimonio Neto al cierre.

Transacciones con partes relacionadas

El detalle de los saldos, resultados y transacciones con partes relacionadas se exponen en la Nota 20 de los presentes estados financieros.

Perspectivas para el próximo ejercicio

El periodo fiscal 2025 se caracterizó por un primer semestre de retracción del consumo y las ventas en centros comerciales y un segundo semestre de recuperación, producto del impulso de los salarios reales y la actividad económica, concluyendo Dot Baires shopping el ejercicio con niveles de ventas en términos reales levemente superiores a los observados en 2024. El próximo ejercicio se presenta como un desafío dada la incertidumbre propia del proceso electoral, pero confiamos en poder sostener los niveles de venta y flujo de visitantes en el centro comercial.

En relación con el segmento de oficinas, los edificios Zetta y Dot operan con elevada ocupación y el complejo "Polo Dot" se ha consolidado como una de las principales propuestas corporativas del corredor norte, lo que se espera que en el siguiente ejercicio mantenga el mismo comportamiento. En cuanto al proyecto integral, que contempla el desarrollo de usos mixtos en parcelas linderas al centro comercial y las oficinas existentes, se continúa avanzando en su planificación, con el objetivo de iniciar obras en los próximos años.

PANAMERICAN MALL S.A.

Memoria (Continuación)

Agradecimientos

Por último, sólo queda agradecer la confianza dispensada a este Directorio por los Señores Accionistas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2025.

Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 30 de septiembre de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Eduardo S. Elsztain
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

Información Legal

Denominación: Panamerican Mall S.A.

Ejercicio económico N°: 19, iniciado el 1° de julio de 2024

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

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

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del estatuto: 20 de noviembre de 2006
- De la última modificación: 11 de septiembre de 2024 (pendiente de inscripción)

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

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 1.777.203

Capital social: 3.557.299.787 acciones

Clase de acciones	Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto (en miles de \$)	Capital suscrito, emitido, integrado (en miles de \$)	Total del capital social (en miles de \$)
Ordinarias, nominativas, no endosables, Clase A de valor nominal \$ 1 c/u y con derecho a 1 voto por acción.	497.077	3.060.223	3.557.300

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

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

Actividad de la sociedad controlante: Inmobiliaria

Participación de la sociedad controlante sobre el capital: 2.845.839.830 acciones

Porcentaje de votos de la sociedad controlante: 80%

PANAMERICAN MALL 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	5	377.773.106	461.424.751
Propiedades, planta y equipo	6	732.396	481.045
Créditos por ventas y otros créditos	8	1.369.443	2.047.152
Total del activo no corriente		379.874.945	463.952.948
Activo corriente			
Inventarios		112.503	67.602
Créditos por ventas y otros créditos	8	6.503.138	4.924.562
Inversiones en activos financieros	7	34.559.841	30.509.899
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	675.993	203.341
Total del activo corriente		41.851.475	35.705.404
TOTAL DEL ACTIVO		421.726.420	499.658.352
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		329.604.750	377.544.879
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		329.604.750	377.544.879
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	10	1.357.888	1.531.051
Pasivos por impuesto diferido	11	81.415.035	107.094.472
Provisiones	13	151.129	150.368
Total del pasivo no corriente		82.924.052	108.775.891
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	10	5.005.339	5.370.082
Impuesto a las ganancias		3.527.618	1.257.554
Remuneraciones y cargas sociales		300.009	242.960
Préstamos	12	146.670	6.116.538
Provisiones	13	217.982	350.448
Total del pasivo corriente		9.197.618	13.337.582
TOTAL DEL PASIVO		92.121.670	122.113.473
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		421.726.420	499.658.352

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

PANAMERICAN MALL 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	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Ingresos	15	51.977.302	47.846.294
Costos	16	<u>(14.972.618)</u>	<u>(12.398.456)</u>
Resultado bruto		<u>37.004.684</u>	<u>35.447.838</u>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	(84.766.150)	(122.029.770)
Gastos generales y de administración	16	(1.905.101)	(1.778.166)
Gastos de comercialización	16	(951.739)	(742.467)
Otros resultados operativos, netos	17	<u>77.525</u>	<u>(884.896)</u>
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		<u>(50.540.781)</u>	<u>(89.987.461)</u>
Ingresos financieros	18	9.402	340.893
Costos financieros	18	(658.578)	(453.396)
Otros resultados financieros	18	3.653.768	(3.168.532)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	18	1.826.990	(594.814)
Resultados financieros, netos		<u>4.831.582</u>	<u>(3.875.849)</u>
Resultado antes de impuesto a las ganancias		<u>(45.709.199)</u>	<u>(93.863.310)</u>
Impuesto a las ganancias	11	<u>17.066.616</u>	<u>29.771.887</u>
Resultado del ejercicio		<u>(28.642.583)</u>	<u>(64.091.423)</u>
Total de resultados integrales del ejercicio		<u>(28.642.583)</u>	<u>(64.091.423)</u>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

PANAMERICAN MALL 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	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Facultativa	Otras reservas	Reserva RG CNV 609/12	Reserva especial	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2024	497.077	175.264.381	24.822.875	16.433.223	4.577.431	799.224	35.129.055	184.113.036	(64.091.423)	377.544.879
Capitalización de reserva especial (i)	3.060.223	876.763	-	-	-	-	-	(3.936.986)	-	-
Absorción de resultados s/ A.G.O. (i)	-	-	-	-	-	-	-	(64.091.423)	64.091.423	-
Distribución de dividendo s/ A.G.O. (i)	-	-	-	-	-	-	-	(19.297.546)	-	(19.297.546)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.642.583)	(28.642.583)
Saldos al 30 de junio de 2025	3.557.300	176.141.144	24.822.875	16.433.223	4.577.431	799.224	35.129.055	96.787.081	(28.642.583)	329.604.750

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Facultativa	Otras reservas	Reserva RG CNV 609/12	Reserva especial	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	497.077	175.264.381	24.822.875	16.433.223	4.577.431	799.224	35.129.055	217.629.425	(31.595.378)	443.557.313
Absorción de resultados s/ A.G.O. (i)	-	-	-	-	-	-	-	(31.595.378)	31.595.378	-
Distribución de dividendo s/ A.G.O. (i)	-	-	-	-	-	-	-	(1.921.011)	-	(1.921.011)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(64.091.423)	(64.091.423)
Saldos al 30 de junio de 2024	497.077	175.264.381	24.822.875	16.433.223	4.577.431	799.224	35.129.055	184.113.036	(64.091.423)	377.544.879

(i) Ver Nota 9 a los presentes estados financieros.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

PANAMERICAN MALL 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		(28.642.583)	(64.091.423)
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	11	(17.066.616)	(29.771.887)
Amortizaciones y depreciaciones	16	253.635	262.005
Cargo por previsión para deudores incobrables, neto	16	121.890	64.522
Provisión honorarios directores	16	88.698	59.591
Provisiones para contingencias	17	60.295	706.203
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	84.766.150	122.029.770
Aplanamiento de alquileres escalonados	15	(78.852)	(2.142.000)
Resultados financieros, netos		(2.516.560)	433.486
Cambios en activos y pasivos operativos:			
(Aumento) / Disminución de inventarios		(44.901)	10.093
(Aumento) / Disminución en créditos por ventas y otros créditos		(952.862)	3.294.282
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(626.604)	(180.012)
Aumento / (Disminución) de remuneraciones y cargas sociales		57.049	(3.624)
Utilización de provisiones	13	(47.063)	(164.562)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		35.371.676	30.506.444
Impuesto a las ganancias pagado		(5.610.057)	(4.404.799)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		29.761.619	26.101.645
Actividades de inversión			
Adquisición de inversiones en activos financieros		(36.599.943)	(51.071.783)
Cobros por realización de Inversiones en activos financieros		17.192.461	19.998.092
Intereses cobrados de activos financieros		360.148	1.290.623
Adquisición de propiedades de inversión	5	(1.461.435)	(1.706.707)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	6	(158.056)	(49.779)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(20.666.825)	(31.539.554)
Actividades de financiación			
Préstamos a corto plazo, neto		(5.431.841)	6.923.948
Intereses pagados		(224.436)	(193.447)
Dividendos pagados		(3.087.608)	(1.921.011)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación		(8.743.885)	4.809.490
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		350.909	(628.419)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	7	203.341	1.306.532
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(4.140)	(591.280)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		125.883	116.508
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	7	675.993	203.341
Operaciones que no afectan fondos:			
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de la inversión en activos financieros		16.209.938	-
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de una disminución de propiedades de inversión		214.761	-

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

PANAMERICAN MALL 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

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

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

Dot Baires Shopping es un centro comercial que cuenta con 4 niveles y 3 subsuelos, siendo el centro comercial con mayor cantidad de metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

Contexto económico en 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

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.
- 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.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 30 de septiembre de 2025.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros

(a) Bases de preparación

La Comisión Nacional de Valores ("CNV"), a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), que adoptan las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) o "IFRS" por sus siglas en inglés, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés), para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para nuestra sociedad controlante, a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

Los presentes estados financieros de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las Normas de Contabilidad NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2025.

Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

PANAMERICAN MALL S.A.

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 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 la NIC 29.

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 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 de 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 integrales, dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada “Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda”.

PANAMERICAN MALL S.A.

- 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.

(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 "\$", son a miles de pesos argentinos y las referencias a "USD" o "dólares" son a miles de dólares estadounidenses.

(d) Cierre de ejercicio

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

(e) Criterios contables

Ver en Notas 2.2 a 2.21 las políticas contables de cada rubro.

PANAMERICAN MALL S.A.

(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 propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades comerciales de la Sociedad.

(g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y 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 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.

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1	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 tuvo un impacto material para la Sociedad.

PANAMERICAN MALL S.A.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21	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.
Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7	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 modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	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.
NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros	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.
NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar	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.

PANAMERICAN MALL S.A.

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. 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 cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios nominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Otros resultados financieros", según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado.

2.4. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades de la Sociedad que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y que no son ocupadas por la Sociedad para sus operaciones. Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado.

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 de la Sociedad comprenden el centro comercial Dot Baires Shopping, dos edificios de oficinas, dos reservas de tierras y una propiedad en desarrollo.

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.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas, y amortizados durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

PANAMERICAN MALL S.A.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado de la Sociedad luego de ajustarlos por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

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. Las propiedades en desarrollo se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Las propiedades de inversión en desarrollo para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales la Sociedad espera que el valor razonable del bien sea determinable de forma confiable al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

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 y de las reservas de tierras se basa en precios de mercados activos comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico, entre otros (Nivel 2).

El valor razonable del centro comercial de la Sociedad se basa en proyecciones de flujos de fondos descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde la Sociedad lleva a cabo sus operaciones (Nivel 3).

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan en la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas 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 los 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

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 "Resultados netos 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 incurrir.

2.5. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en inmuebles, entre otros.

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo de incorporación al patrimonio reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo de incorporación al patrimonio incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para la Sociedad y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados integrales en el ejercicio en que se incurrir.

La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

Al 30 de junio de 2025 la vida útil se detalla a continuación:

Muebles y útiles	10 años
Maquinarias y equipos	entre 3 y 10 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado.

PANAMERICAN MALL S.A.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones. Los resultados por ventas se determinan comparando los importes cobrados, netos de los gastos directos relacionados con dichas ventas, con el valor contable a la fecha de cada transacción. Los resultados por venta de propiedades, planta y equipo se registran en la línea "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados integrales.

Cuando se transfieren activos de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, la diferencia entre el valor a costo transferido y el valor razonable de la propiedad de inversión se imputa en una reserva dentro del patrimonio neto.

2.6. Arrendamientos

Los arrendamientos de la Sociedad se exponen de acuerdo a NIIF 16, la Sociedad reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma y la tasa utilizada será la implícita del contrato en caso de que se pueda determinar.

La Sociedad como arrendadora:

Las propiedades de la Sociedad arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera. Ver Nota 2.18. para el reconocimiento de los ingresos por alquileres.

La Sociedad no tiene activos arrendados bajo arrendamientos financieros.

La Sociedad como arrendataria:

La Sociedad no actúa como arrendataria.

2.7. Inventarios

Los inventarios corresponden a materiales y productos de marketing. Los mismos se reconocen al costo.

2.8. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica 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.

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 solo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los instrumentos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo y créditos por ventas y otros créditos, netos.

PANAMERICAN MALL S.A.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados más arriba, el instrumento de deuda se clasifica como un instrumento medido a "valor razonable con cambios en resultados". La Sociedad no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objeto de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable. Los cambios en los valores razonables y en el resultado por venta 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

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 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 que dicha desvalorización pueda 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.

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.

2.9. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado es designado como un instrumento de cobertura, y si es así, de la naturaleza del concepto que está cubriendo.

La Sociedad administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, la Sociedad ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos de moneda extranjera, según se considere apropiado.

PANAMERICAN MALL S.A.

La política de la Sociedad es aplicar la contabilización de cobertura, de conformidad con la NIIF 9, cuando sea posible hacerlo y su aplicación reduzca la volatilidad. Si bien hay operaciones de cobertura que pueden ser efectivas en términos económicos, no siempre pueden calificar para la contabilización de cobertura conforme a la NIIF 9. A la fecha, la Sociedad no ha aplicado la contabilización de cobertura a ninguno de sus instrumentos financieros derivados. Los derivados para la venta se clasifican como activos o pasivos corrientes en el estado de situación financiera. Los resultados de los derivados se clasifican dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. La Sociedad selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

2.10. Créditos por ventas y otros créditos

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

Se constituye una previsión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos.

Para créditos significativos no homogéneos, la Sociedad mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual. Cuando son evaluados individualmente, la Sociedad reconoce la previsión por desvalorización como la diferencia entre el valor contable del crédito y el valor presente de los flujos de fondos futuros, teniendo en cuenta las garantías existentes, en caso de corresponder. Esta previsión considera la situación financiera del deudor, sus recursos, el historial de pago y, de corresponder, el valor de las garantías constituidas.

Para créditos homogéneos no significativos, la Sociedad evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes. La Sociedad considera diferentes factores para calcular el monto de la previsión por desvalorización que, en su opinión, representan las pérdidas esperadas a lo largo de la vida de los créditos. Al determinar las provisiones por incobrabilidad, la Sociedad considera, entre otros factores: (i) la morosidad de los créditos, (ii) el historial de pérdidas y el comportamiento general de los clientes, (iii) las tendencias en volúmenes y plazos de los créditos, (iv) la experiencia de la Sociedad en la gestión de créditos, (v) las tendencias económicas nacionales y locales, (vi) las concentraciones crediticias por tamaño individual y tipo de crédito, y (vii) el efecto de otros factores externos.

El valor actual se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros que se espera cobrar, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la previsión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados integrales dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales.

2.11. 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

2.12. 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.

2.13. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando (i) la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar la obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, la Sociedad tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.14. Beneficios a empleados

(a) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. La Sociedad reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(b) Gratificaciones

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

2.15. Plan de incentivos en acciones

Nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones, y Cresud S.A.C.I.F. y A. (Cresud) mantienen un plan de incentivos a través del cual determinados empleados, directores y miembros de la alta Gerencia de algunas sociedades, en la que se encuentra incluida la Sociedad, tienen derecho a recibir acciones de IRSA Inversiones y Representaciones y Cresud, aunque deben permanecer en la entidad empleadora por un período de tiempo determinado.

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. La Gerencia de IRSA Inversiones y Representaciones, y Cresud miden el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

PANAMERICAN MALL S.A.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir acciones de IRSA Inversiones y Representaciones y Cresud se convierte en irrevocable (“período de devengamiento”), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de acciones que se esperan entregar. Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de acciones que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

2.16. 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 otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas sancionadas 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. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto a las ganancias diferido.

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 una intención de cancelar los saldos en forma neta.

2.17. 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 o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.18. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad identifica los contratos con clientes y evalúa los bienes y servicios comprometidos en el mismo para determinar las obligaciones de desempeño y su clasificación entre obligaciones de desempeño que se satisfacen al momento dado y a lo largo del tiempo.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño al momento dado se reconocen cuando el cliente obtiene el control del activo comprometido considerando si existe el derecho presente al cobro, si el cliente tiene la posesión física, si el cliente tiene el derecho legal y si se han transferido los riesgos y beneficios.

PANAMERICAN MALL S.A.

De acuerdo a NIIF 15, la Sociedad reconoce los ingresos a lo largo del tiempo sobre los contratos de venta con clientes para el desarrollo inmobiliario en los cuales no existe un uso alternativo a la venta a ese cliente y tiene derecho a exigir el cobro del contrato. Cuando estas condiciones no se cumplen, los ingresos se reconocen en el momento de la entrega o la escrituración, según el caso, cuando estén concretadas las transferencias de riesgos, el cobro esté razonablemente asegurado y exista un precio ya determinado.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo sobre desarrollos inmobiliarios se reconocen midiendo el progreso hacia el cumplimiento de la obligación cuando el mismo puede ser medido con fiabilidad. Para dicha medición la Sociedad utiliza el método de los recursos, es decir el esfuerzo consumido por la Sociedad y determina el porcentaje de avance en función a la estimación de costos del total del desarrollo.

Los ingresos de la Sociedad se reconocen contablemente al valor altamente probable de la contraprestación a la cual tendrá derecho a cambio de transferir los productos o servicios al cliente que no se espera que sufra reversiones significativas.

Actividades inmobiliarias:

Los ingresos provenientes de las actividades desarrolladas en el centro comercial y en las oficinas de la Sociedad incluyen principalmente ingresos por alquileres de locales comerciales y oficinas bajo la forma de arrendamientos operativos, derechos de admisión, estacionamiento e ingresos por diferentes servicios brindados a los locatarios de la Sociedad.

- *Alquileres y servicios - Centro comercial*

Los ingresos incluyen principalmente ingresos por alquileres, ingresos por servicios y otros recuperos obtenidos de inquilinos de la Sociedad.

El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221 establece que los locatarios podrán rescindir los contratos de locación comercial transcurridos los seis meses iniciales mediante notificación fehaciente. Si se hace uso de la opción resolutoria el primer año de vigencia de la relación locativa el Locatario deberá abonar al Locador en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio del valor del alquiler, y si hace uso de la opción trascurrido dicho lapso, equivalente a un mes del valor del alquiler. Dado que la norma no prevé un plazo de antelación, en los Contratos de Locación se ha consignado que el Locatario deberá notificar su voluntad de rescindir con al menos sesenta (60) días de antelación. El ejercicio de esos derechos de rescisión podría afectar significativa y negativamente a la Sociedad.

La Sociedad ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. La Sociedad concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por la ley, los inquilinos incurrirían en importantes "penalizaciones económicas" y otras desventajas si se rescindieran los contratos de arrendamiento antes de su vencimiento. La Sociedad considera que estas desventajas son de una magnitud tal que la continuidad de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos está razonablemente asegurada al inicio de la locación. La Sociedad llega a esta conclusión teniendo en cuenta factores, como (i) la ubicación geográfica estratégica de las propiedades de inversión de la Sociedad; (ii) las características de los inquilinos (en su mayoría cadenas minoristas reconocidas local e internacionalmente), (iii) la disponibilidad limitada de espacios similares en zonas en donde la Sociedad posee sus propiedades de inversión; (iv) la imagen de la marca de los inquilinos y otras consideraciones competitivas; (v) los gastos significativos incurridos por los inquilinos para renovar, mantener y mejorar los espacios alquilados para adaptarlos a su propia imagen; y (vi) que la mayoría de los inquilinos de la Sociedad sólo tienen locales en centros comerciales con algunos o ningún local a la calle.

PANAMERICAN MALL S.A.

Los locatarios del centro comercial deben generalmente abonar un alquiler que consiste en el mayor de: (i) un alquiler básico mensual (el "Alquiler Básico") y (ii) un porcentaje específico de las ventas brutas mensuales del locatario (el "Alquiler Complementario") que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas de los locatarios. Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se ajusta por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina.

Por otra parte, algunos contratos de locación contienen cláusulas que establecen montos de alquileres variables en base a volúmenes específicos de ventas u otro tipo de índices.

Los ingresos por alquileres de locales y otros espacios en el centro comercial de la Sociedad bajo arrendamientos operativos con incrementos de alquiler programados se reconocen en el estado de resultados en forma lineal durante el plazo de dichos arrendamientos. Todos los incentivos otorgados por la Sociedad a los locatarios, en caso de existir, son reconocidos como una reducción del ingreso por alquiler en forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Los alquileres contingentes, es decir los arrendamientos cuyos precios no son fijados y no pueden determinarse al comienzo de los mismos, se reconocen en el estado de resultados como ingresos en los períodos en los que se conocen y pueden determinarse. Los incrementos en los precios de los alquileres se contabilizan cuando los mismos han sido acordados con los inquilinos.

Los locatarios del centro comercial de la Sociedad también pagan generalmente un derecho de admisión no reembolsable cuando firman un contrato de arrendamiento o al renovar uno ya existente. Los derechos de admisión son considerados como ingresos por alquileres adicionales y se contabilizan en el estado de resultados en forma lineal durante el término de los respectivos contratos de arrendamiento.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas del centro comercial de la Sociedad se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento del centro comercial. La determinación de la necesidad o conveniencia de cualquier gasto común de expensas corresponde al locador. La Sociedad asume el pago original de dichos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. La Sociedad considera que actúa como principal en estos casos.

Los ingresos por estos conceptos se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

En virtud de los contratos de locación celebrados, los locatarios también se obligan a participar de los fondos de promociones colectivas ("FPC") destinados a la publicidad y promoción del centro comercial de la Sociedad. Esta participación generalmente equivale a un porcentaje calculado sobre los precios de locación devengados mensualmente. Los ingresos por estos conceptos también se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos de publicidad y promoción. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

Por otra parte, los ingresos del centro comercial también incluyen ingresos por servicios de administración y otros servicios, tales como los espacios para estacionamiento. Dichos ingresos se reconocen en el resultado del ejercicio cuando los servicios son prestados.

- *Oficinas en alquiler*

Los ingresos incluyen principalmente ingresos por alquileres de oficinas, ingresos por servicios y recupero de gastos obtenidos de inquilinos.

PANAMERICAN MALL S.A.

Los ingresos por alquileres de oficinas alquiladas bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados integrales en forma lineal durante el plazo de dichos arrendamientos. Cuando se otorgan incentivos, estos se contabilizan como parte de la contraprestación por el uso de la propiedad, y, por lo tanto, se reconocen bajo el método de la línea recta.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los edificios y otras propiedades en alquiler de la Sociedad se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los edificios y propiedades en alquiler. La Sociedad ejerce la función de administración de las propiedades bajo alquiler. La Sociedad asume el pago original de estos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. La Sociedad considera que actúa como principal en estos casos. Los ingresos por estos conceptos se reconocen cuando los servicios son prestados y se incluyen dentro de los ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

2.19. Costo de ventas

El costo de venta incluye el costo de venta de operación y gestión del centro comercial mantenido por la Sociedad como parte de las inversiones inmobiliarias.

2.20. Capital social

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

2.21. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2024 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

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 5 – Propiedades de inversión
Vida útil estimada de las propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 6 – Propiedades, planta y equipo
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 11 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes de la Sociedad. Desvalorización basada en pérdidas esperadas más incobrables específicos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la provisión de incobrables	Nota 8 – Créditos por ventas y otros créditos
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra la Sociedad, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 13 – Provisiones

4. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Principios y procedimientos de administración de riesgo

Las actividades de la Sociedad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera y el riesgo de tasa de interés), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital. Dentro de la Sociedad, se ejercen funciones de gestión de riesgo con respecto a los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros a los que la Sociedad está expuesto durante un período o a una fecha determinada.

Las políticas generales de gestión de riesgo de la Sociedad procuran tanto minimizar potenciales efectos adversos sobre la performance financiera como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva. La Sociedad utiliza instrumentos financieros para la cobertura de exposición a ciertos riesgos cuando lo considera apropiado, conforme a sus políticas internas de administración de riesgos, tal como se explica más adelante.

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

A continuación, se describen los principales riesgos que podrían tener un efecto adverso significativo en la estrategia de la Sociedad, su desempeño, los resultados de sus operaciones y su situación financiera. Los riesgos enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

El análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo. El impacto real sobre los instrumentos financieros de la Sociedad podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en el análisis de sensibilidad.

(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 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.

Véase nuestro informe de fecha 30/09/2025
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
 C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

PANAMERICAN MALL S.A.

Riesgo de moneda extranjera

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos, pero realiza operaciones y cuenta con posiciones en otras monedas. Como consecuencia, la Sociedad está expuesta al riesgo de moneda extranjera a través de fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales afectan el valor de las posiciones en moneda extranjera de la Sociedad. Este riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

Las actividades de la Sociedad se desarrollan principalmente en Argentina, donde el peso argentino es la moneda funcional. Sin embargo, en el curso habitual de los negocios, la Sociedad opera en monedas distintas a su moneda funcional, siendo las más representativa el dólar estadounidense.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de \$ 4.415.977 (activo) y \$ 9.204.875 (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 antes de impuestos de los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 en \$ 441.598 (ganancia) y \$ 920.488 (ganancia), 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.

Riesgo de tasa de interés

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo.

El objetivo primario de las actividades de inversión de la Sociedad es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo, 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 comunes de inversión.

El riesgo de tasa de interés de la Sociedad principalmente surge de los préstamos a corto y largo plazo (Nota 12). 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. La Sociedad administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene préstamos a tasa variable. Una disminución en términos reales de un punto porcentual en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

(b) Administración de 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.

La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras.

PANAMERICAN MALL S.A.

La política 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.

Los créditos por ventas de actividades inmobiliarias se derivan principalmente de arrendamientos y servicios del centro comercial y oficinas. La Sociedad tiene una gran base de clientes y no depende de un único cliente.

La Sociedad tiene políticas específicas para asegurar que los contratos de alquiler se celebren con partes que tienen una calificación crediticia adecuada. La mayoría de los locatarios del centro comercial y del edificio de oficinas, son minoristas reconocidos, compañías diversificadas, organizaciones profesionales y otros. Debido a la naturaleza de largo plazo y a la diversidad de los contratos de alquiler, el riesgo crediticio asociado a los mismos es considerado muy bajo. Históricamente no se han experimentado pérdidas significativas como resultado del incumplimiento de estos contratos y, en consecuencia, las provisiones por incobrabilidad son bajas. Los límites de riesgo individuales se establecen en base a calificaciones internas o externas de conformidad con las políticas establecidas por la Sociedad. Si no hubiera calificaciones independientes, el control de riesgos evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su historial, posición financiera, experiencia adquirida y otros factores. En base a este análisis se determina el monto del depósito en garantía que se requiere por parte de un locatario. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes (Nota 8).

(c) Administración de riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta a riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera de la Sociedad. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado.

Debido a la naturaleza dinámica del negocio, la Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación de sus requisitos de deuda prospectiva y existente mediante el mantenimiento de fuentes de financiación diversificadas.

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. La Sociedad también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

La deuda de la Sociedad se revisa continuamente para cumplir con las exigencias de deudas actuales y futuras. La Sociedad mantiene un equilibrio entre financiación a largo y corto plazo. La financiación a corto plazo generalmente se consigue a partir de préstamos bancarios y giros en descubierto.

Las tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento en base al plazo restante hasta la fecha de vencimiento contractual. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y, por lo tanto, no corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera. 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

Cuando el interés establecido no sea fijo, el monto presentado se determina por referencia a las condiciones existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

Al 30.06.2025	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	2.114.317	-	-	2.114.317
Préstamos	146.670	-	-	146.670
Total	2.260.987	-	-	2.260.987

Al 30.06.2024	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	2.392.304	8.239	6.179	2.406.722
Préstamos	6.116.538	-	-	6.116.538
Total	8.508.842	8.239	6.179	8.523.260

(d) Administración de 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 12. 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.

La Sociedad evalúa sus necesidades de capital, el costo de capital y el apalancamiento (es decir deuda/patrimonio) como parte de su plan estratégico. La Sociedad revisa periódicamente su estructura de capital para asegurarse que (i) existan fondos y líneas de crédito disponibles para implementar el desarrollo inmobiliario, (ii) se mantengan acuerdos de financiación para contingencias no previstas, y (iii) existan fondos para las distribuciones de dividendos a los accionistas. La Sociedad también protege su patrimonio mediante la contratación de seguros.

La estrategia de la Sociedad consiste en mantener los indicadores financieros clave (índice de deuda neta/patrimonio total o apalancamiento y ratio de endeudamiento) con el objetivo de asegurar que el nivel de rendimiento de los activos se traduzca en mejores beneficios para los accionistas, manteniendo un equilibrio para ajustarse a los ciclos de mercado financieros y operativos cambiantes.

La siguiente tabla detalla los indicadores que se consideran claves en relación con la administración de la estructura de capital de la Sociedad. Los valores de estos indicadores se encuentran dentro de los rangos previamente establecidos por la estrategia de la Sociedad.

	30.06.2025	30.06.2024
Ratio de apalancamiento (i)	0,04%	1,59%
Ratio de endeudamiento (ii)	0,04%	1,33%

(i) Calculado como el total de los préstamos sobre el total de los préstamos más el patrimonio.

(ii) Calculado como el total de los préstamos sobre el total de las propiedades a valor razonable.

5. Propiedades de inversión

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

PANAMERICAN MALL S.A.

	30.06.2025		30.06.2024	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del ejercicio	355.207.176	106.217.575	477.265.923	104.634.763
Altas	89.321	1.301.988	516.679	1.154.308
Traslado	-	(214.761)	-	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(120.866.822)	36.100.672	(122.464.638)	434.868
Alta de costos iniciales de arrendamientos	65.194	4.932	22.418	13.302
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(107.270)	(24.899)	(133.206)	(19.666)
Valor razonable al cierre del ejercicio	234.387.599	143.385.507	355.207.176	106.217.575

(i) El cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 16).

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Centros comerciales	143.385.507	106.217.575
Oficinas y otras propiedades de renta	195.870.916	295.388.255
Reservas de tierras	37.866.741	59.168.979
Propiedades en desarrollo	649.942	649.942
Total	377.773.106	461.424.751

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.

Durante el proceso de valuación anual de propiedades de inversión llevado a cabo en años anteriores, se identificaron entre otros aspectos las siguientes circunstancias: i) entrada en vigencia de las modificaciones en el código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), con la nueva ley de código urbano sancionada en noviembre de 2020 y que entró en vigencia en febrero de 2021 modificando un tercio del código vigente, ii) nuevos potenciales constructivos, iii) consolidación de nuevos paradigmas del sector impuestos por la pandemia, la situación general económica y la coyuntura del sector inmobiliario que viabilizan técnica, legal o económicamente remanentes o excedentes constructivos para usos alternativos de todo el portfolio de propiedades. Adicionalmente, se tuvieron en cuenta las modificaciones en el nuevo código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), que entró en vigencia a partir del 1 de enero 2025.

En este sentido, los centros comerciales fueron los más afectados por las circunstancias previamente mencionadas, teniendo en cuenta la dimensión de sus parcelas y sus ubicaciones únicas y estratégicas considerando un mercado de realización potencial alternativo.

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las Propiedades de inversión:

La Sociedad ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cual se encuentran estos activos, a efectos de considerar la utilización de la mayor información observable disponible para la determinación del valor razonable.

PANAMERICAN MALL S.A.

Para el Centro Comercial operado por la Sociedad no se cuenta con un mercado líquido de compraventa de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, los Centros Comerciales, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del Producto Bruto Interno ("PBI"), la evolución de la inflación y el consumo, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada por la Sociedad para la valuación de su Centro Comercial es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF", por sus siglas en inglés), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos de los Centros Comerciales y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina. La metodología DCF contempla el uso de ciertos supuestos de valuación no observables, los cuales son determinados en función a la información y fuentes internas disponibles a la fecha de cada medición. Estos supuestos incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI" y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes de cada Centro Comercial crecen en línea con el presupuesto durante el primer año fiscal. Posteriormente, crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos de cada Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de EBITDA promedio histórico de cada uno de ellos. Eliminando del promedio, a aquellos años que por distintos factores no terminan siendo representativos, como por ejemplo el año de Pandemia.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Centro Comercial.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del año 10 de cada shopping.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con el REM y con el Mercado de Futuros on-shore de Tipo de Cambio (ROFEX). Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para cada fecha de valuación.
- La estimación de las tasas de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
 - a) tasa libre de riesgo americana;
 - b) prima por riesgo de mercado en Estados Unidos.

PANAMERICAN MALL S.A.

- c) beta o volatilidad de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
- d) riesgo país argentino considerando el spread de rendimiento promedio de un conjunto representativo de obligaciones negociables (ONs) emitidas por empresas argentinas de similar calidad crediticia a la Compañía y los treasuries a 10 años; y
- e) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible en el mercado corporativo de Argentina ("blue chips"), dado que los bonos soberanos poseen una historia de defaults. En consecuencia, y debido a que IRSA, en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores relevantes.
- f) tasa de impuesto a las ganancias local.

Debido a la reestructuración de la deuda llevada a cabo durante periodos fiscales anteriores, que afectó la composición de la estructura de capital del grupo, se introdujo la utilización de dos tasas de descuento distintas en la valuación de nuestros Centro Comercial: una para el descuento de los flujos y otra para la perpetuidad. A continuación, se detalla la diferencia entre ambas:

- Tasa de descuento para flujos: considera la estructura de capital actual de la compañía.
- Tasa de descuento de perpetuidad: considera una estructura de capital de mercado, en base a compañías comparables.

La introducción de la tasa normalizada a perpetuidad se debe a que consideramos que la relación entre deuda y capital tendería a normalizarse en el largo plazo.

Para oficinas y otras propiedades para alquiler y reservas de tierra, la valuación se determinó utilizando transacciones de activos comparables de mercado, puesto que el mercado de estos activos en Argentina es líquido y cuenta con transacciones de mercado que pueden ser tomadas como referencia. Estos valores se ajustan a las diferencias en atributos claves como la ubicación, el tamaño de la propiedad y la calidad de los accesorios interiores. La contribución más significativa a este enfoque de comparables de mercado es el precio por metro cuadrado que deriva de la oferta y la demanda vigente en el mercado a cada fecha de valuación.

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. Desde dicha fecha rigen en Argentina estrictos controles cambiarios que limitan entre otras cosas comprar divisas para la formación de activos externos, pre-cancelación de deudas, comprar divisas para pagar importaciones, girar al exterior utilidades, dividendos, y realizar transferencias al exterior. Sin embargo, a partir de abril de 2025 dichos controles cambiarios fueron eliminados de forma casi total para personas físicas, y reducidos para el pago de importaciones, dividendos generados a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2025, y pagos de intereses por deudas financieras con vinculadas.

Como consecuencia de estas regulaciones cambiarias, se observa que las transacciones de compraventa de edificios de oficinas, otras propiedades para alquiler y reservas de tierra pueden ser liquidadas en pesos o en dólares. De esta manera, el escenario más probable es que cualquier venta de los activos mencionados se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, esto se ve reflejado en las operaciones realizadas por la Sociedad, tanto en el presente ejercicio como en años anteriores. Por lo tanto, y de acuerdo a que la situación descrita previamente continúa vigente a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad ha valuado sus edificios de oficinas y reservas de tierra en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descrita, tomando en consideración un tipo de cambio implícito más alto.

En ciertas situaciones resulta complejo determinar con fiabilidad el valor razonable de las propiedades en desarrollo. Con el fin de evaluar si el valor razonable de una propiedad en desarrollo se puede determinar de manera fiable, la gerencia considera los siguientes factores, entre otros:

PANAMERICAN MALL S.A.

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- La etapa de terminación.
- Si el proyecto / propiedad es estándar (típico para el mercado) o no estándar.
- El nivel de fiabilidad de las entradas de efectivo después de la finalización.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- Experiencia previa con construcciones similares.
- Estado de los permisos de construcción.
- Las factibilidades de los nexos de infraestructura.

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

Las siguientes tablas presentan información de los supuestos significativos utilizados para la medición a valor razonable de las propiedades de inversión y la sensibilidad a los supuestos no observables significativos (Nivel 3):

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Rango ejercicio 2025 / 2024	30.06.2025 (i)		30.06.2024 (i)	
				Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Centros comerciales (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Tasa de descuento flujos	11,08% / 15,40%	(2.841)	3.024	(2.293)	2.429
		Tasa de descuento perpetuidad	10,63% / 14,11	(10.984)	14.587	(4.796)	5.956
		Tasa de crecimiento perpetuidad	2,4% / 2,4%	9.057	(7.094)	3.272	(2.758)
		Inflación	(*)	8.638	(8.099)	4.935	(4.740)
		Devaluación	(*)	(13.035)	15.932	(9.655)	10.621

(i) Considerando un incremento o disminución de 100 puntos para la tasa de descuento y crecimiento de Argentina, 10% para la inflación y 10% para la devaluación.

(*) **Ejercicio 2025:** Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.308,33 para el ejercicio 2026, arribando a ARS 2.477,27 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 25,5% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 4 años.

Ejercicio 2024: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.170,0 para el ejercicio 2025, arribando a ARS 3.024,05 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 85,6% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

La política de la Sociedad consiste en reconocer transferencias dentro y fuera de los niveles de jerarquía del valor razonable a partir de la fecha del suceso o cambio de circunstancias que causó la transferencia.

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

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Ingresos (Nota 15)	51.977.302	47.846.294
Costos (Nota 16)	(14.972.618)	(12.398.456)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(84.766.150)	(122.029.770)

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 no se realizaron activaciones de costos financieros.

6. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

PANAMERICAN MALL S.A.

	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Total
Saldos al 30 de junio de 2023			
Costos	2.829.595	988.178	3.817.773
Depreciación acumulada	(2.782.304)	(495.070)	(3.277.374)
Valor residual al 30 de junio de 2023	47.291	493.108	540.399
Altas	49.779	-	49.779
Depreciaciones (i)	(31.236)	(77.897)	(109.133)
Saldos al 30 de junio de 2024	65.834	415.211	481.045
Costos	2.879.374	988.178	3.867.552
Depreciación acumulada	(2.813.540)	(572.967)	(3.386.507)
Valor residual al 30 de junio de 2024	65.834	415.211	481.045
Altas	74.927	83.129	158.056
Traslado	214.761	-	214.761
Depreciaciones (i)	(40.257)	(81.209)	(121.466)
Saldos al 30 de junio de 2025	315.265	417.131	732.396
Costos	3.169.062	1.071.307	4.240.369
Depreciación acumulada	(2.853.797)	(654.176)	(3.507.973)
Valor residual al 30 de junio de 2025	315.265	417.131	732.396

(i) El cargo por depreciaciones de propiedades, planta y equipo del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 ha sido imputado de la siguiente manera: \$ 121.417 dentro de la línea "Costos" y \$ 49 dentro de la línea "Gastos generales y de administración" y en el estado de resultados integrales y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 ha sido imputado \$ 109.016 dentro de la línea "Costos" y \$ 117 dentro de la línea "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados integrales (Nota 16).

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 no se realizaron activaciones de costos financieros.

7. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de los instrumentos financieros y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos y deudas impositivas), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros". 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 (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 8)	4.350.996	-	4.350.996	3.707.507	8.058.503
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	30.689.610	30.689.610	-	30.689.610
- Bonos	-	3.870.231	3.870.231	-	3.870.231
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	555.170	-	555.170	-	555.170
- Inversiones a corto plazo	-	120.823	120.823	-	120.823
Total de activo	4.906.166	34.680.664	39.586.830	3.707.507	43.294.337
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total		
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	2.114.317	4.248.910	6.363.227		
Préstamos (Nota 12)	146.670	-	146.670		
Total de pasivo	2.260.987	4.248.910	6.509.897		

Véase nuestro informe de fecha 30/09/2025
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

PANAMERICAN MALL S.A.

30 de junio de 2024	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 8)	3.120.958	-	3.120.958	3.954.972	7.075.930
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	16.126.147	16.126.147	-	16.126.147
- Bonos	-	14.383.752	14.383.752	-	14.383.752
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	117.919	-	117.919	-	117.919
- Inversiones a corto plazo	-	85.422	85.422	-	85.422
Total de activo	3.238.877	30.595.321	33.834.198	3.954.972	37.789.170

Pasivos según el estado de situación financiera	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	2.406.722	4.494.411	6.901.133
Préstamos (Nota 12)	6.116.538	-	6.116.538
Total de pasivo	8.523.260	4.494.411	13.017.671

Los ingresos, gastos, las ganancias y pérdidas de los instrumentos financieros pueden ser imputados a las siguientes categorías:

30 de junio de 2025	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
Intereses ganados	9.402	-	9.402
Intereses perdidos	(43.815)	-	(43.815)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	217.735	-	217.735
Diferencia de cambio, neta	361.488	-	361.488
Otros costos financieros	(614.763)	-	(614.763)
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	3.292.280	3.292.280
Resultado neto	(69.953)	3.292.280	3.222.327

30 de junio de 2024	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
Intereses ganados	340.893	-	340.893
Intereses perdidos	(128.638)	-	(128.638)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	228.106	-	228.106
Diferencia de cambio, neta	175.719	-	175.719
Otros costos financieros	(324.758)	-	(324.758)
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	(3.344.261)	(3.344.261)
Resultado neto	291.322	(3.344.261)	(3.052.939)

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.

PANAMERICAN MALL S.A.

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:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Aplanamiento de alquileres escalonados	2.020.092	2.728.027
Deudores por alquileres y servicios	2.361.625	1.992.526
Valores a depositar	1.269.525	676.484
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y servicios	184.632	114.119
Menos: Previsión para deudores incobrables	(185.922)	(104.216)
Total créditos por ventas	5.649.952	5.406.940
Adelantos a proveedores	546.695	603.306
Gastos pagados por adelantado	950.374	590.526
Gastos y servicios a recuperar	23.395	2.902
Préstamos otorgados	24.450	15.492
Saldo a favor ingresos brutos	108.878	-
Diversos	5.825	6.873
Otros impuestos	81.468	33.113
Total otros créditos	1.741.085	1.252.212
Partes relacionadas (Nota 20)	481.544	312.562
Total créditos por ventas y otros créditos	7.872.581	6.971.714
No corriente	1.369.443	2.047.152
Corriente	6.503.138	4.924.562
Total	7.872.581	6.971.714

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 22.

Los créditos por ventas son presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones para deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de crédito se explican en detalle en Nota 2.10. La evolución de la previsión para deudores incobrables de la Sociedad es la siguiente:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Saldo al inicio del ejercicio	104.216	224.057
Aumentos (Nota 16)	125.393	71.720
Recuperos (Nota 16)	(3.503)	(7.198)
Diferencia de cambio	3.933	-
Resultados por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(44.117)	(184.363)
Saldo al cierre del ejercicio	185.922	104.216

Los aumentos y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales (Nota 16). Los montos cargados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recuperos.

PANAMERICAN MALL S.A.

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

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase de créditos significativos para la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera):

30 de junio de 2025	Vencidos			A vencer	Provisionados	Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Alquileres centros comerciales y servicios	898.014	505.985	508.941	2.467.487	185.922	4.566.349
Valores a depositar	-	-	-	1.269.525	-	1.269.525
Total créditos	898.014	505.985	508.941	3.737.012	185.922	5.835.874

30 de junio de 2024	Vencidos			A vencer	Provisionados	Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Alquileres centros comerciales y servicios	805.361	689.311	688.814	2.546.970	104.216	4.834.672
Valores a depositar	31.497	-	-	644.987	-	676.484
Total créditos	836.858	689.311	688.814	3.191.957	104.216	5.511.156

Arrendamientos y servicios a cobrar de las propiedades de inversión:

La Sociedad tiene una amplia base de clientes y no depende de ninguno en particular. Los alquileres y servicios a cobrar no vencidos ni provisionados se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes para los que no existe una calificación crediticia externa disponible. La mayoría de estos clientes poseen una antigüedad mínima de seis meses y sin registros de incumplimiento en el pasado. Los nuevos clientes con menos de seis meses de antigüedad son regularmente monitoreados. Al cierre del presente ejercicio, la Sociedad no ha tenido problemas crediticios con estos nuevos clientes.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la Sociedad registró pérdidas y recuperos por desvalorización de créditos por alquileres y servicios por un valor de \$ 121.890 y \$ 64.522, respectivamente (Nota 16).

9. Patrimonio

Capital social y prima de emisión

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

Al 30 de junio de 2025, mediante celebración de Reunión de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 11 de septiembre de 2024, se decidió aumentar el capital social en \$ 3.060.223 mediante la desafectación parcial de la Reserva Especial, y emitir en consecuencia acciones ordinarias, nominativas no endosables de valor nominal \$ 1 y con derecho a un voto por acción a favor de los actuales accionistas de la Sociedad en proporción a sus tenencias accionarias. (Nota 24)

Al 30 de junio de 2024 no se han presentado movimientos en las cuentas de capital social y prima de emisión.

Ajuste integral del capital social

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

PANAMERICAN MALL S.A.

Reserva legal

De acuerdo con la ley General de Sociedades, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar los importes máximos legales (20% del capital social y el ajuste integral del capital). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. La Sociedad no ha alcanzado el límite legal de esta reserva.

Reserva RG CNV 609/12

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/9 y 576/10, ha previsto la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que adoptan las NIIF, IASB, para las sociedades sujetas al régimen de oferta pública regulado por la Ley N° 17.811, debido a la cotización de sus acciones u obligaciones negociables, así como a las entidades que soliciten autorización para su cotización en el régimen mencionado. La Sociedad ha aplicado por primera vez las NIIF, tal como fueron emitidas por el IASB, en el ejercicio anual iniciado el 1° de julio de 2012, siendo su fecha de transición el 1° de julio de 2011.

De acuerdo a la Resolución General 609/12 de la CNV se constituyó una Reserva especial, la cual, contiene la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores.

Esta reserva no podrá desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los accionistas o propietarios de la entidad y sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de la cuenta "Resultados no asignados".

Reserva especial

Con fecha 11 de septiembre de 2024, mediante celebración de Reunión de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, se decidió desafectar parcialmente la Reserva Especial con destino a la absorción de pérdidas acumuladas por el monto de \$ 49.818.323, aumentar el capital social en \$ 3.060.223, y destinar la suma de \$ 15.000.000 al pago de dividendos en efectivo y/o en especie a los accionistas en proporción a sus tenencias accionarias. Dichos montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de accionistas. (Nota 24)

Con fecha 26 de octubre de 2023, mediante Reunión de Asamblea General y Ordinaria, se desafectó parcialmente la reserva especial con destino a la absorción de pérdidas acumuladas y para la distribución de dividendos a los accionistas.

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:

PANAMERICAN MALL S.A.

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	1.062.058	1.385.288
Derechos de admisión	2.488.119	2.564.948
Facturas a recibir	814.692	500.199
Deudas comerciales	403.608	1.141.430
Anticipo de clientes	78.352	110.830
Depósitos en garantía	385.436	370.547
Total deudas comerciales	5.232.265	6.073.242
Impuesto al valor agregado a pagar	466.475	260.964
Retenciones a depositar	136.970	124.403
Ingresos brutos a pagar	-	21.429
Planes de pago de impuestos	16.940	26.555
Total otras deudas	620.385	433.351
Partes relacionadas (Nota 20)	510.577	394.540
Total deudas comerciales y otras deudas	6.363.227	6.901.133
No corriente	1.357.888	1.531.051
Corriente	5.005.339	5.370.082
Total	6.363.227	6.901.133

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 22.

11. Impuestos

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

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Impuesto diferido	25.679.437	35.881.013
Impuesto a las ganancias corriente	(8.612.821)	(6.109.126)
Impuesto a las ganancias	17.066.616	29.771.887

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:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto (i)	15.957.994	32.748.741
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	(16.736.183)	(46.369.886)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	-	20.060
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	16.212.293	43.584.053
Conceptos no deducibles	1.644.080	4.906
Diferencial de tasa	(11.568)	(215.987)
Impuesto a las ganancias	17.066.616	29.771.887

(i) La tasa aplicable es del 34,91% y 34,89% para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 respectivamente.

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

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	465.531	477.042
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	565.285	610.726
Activo por impuesto diferido	1.030.816	1.087.768
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(79.861.195)	(104.465.576)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(2.584.656)	(3.716.664)
Pasivo por impuesto diferido	(82.445.851)	(108.182.240)
Total Pasivo por impuesto diferido, neto	(81.415.035)	(107.094.472)

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

PANAMERICAN MALL S.A.

	30.06.2024	(Debitado) / Acreditado al resultado	30.06.2025
Activo por impuesto diferido			
Deudas comerciales y otras deudas	894.015	(18.385)	875.630
Remuneraciones y cargas sociales	163	(46)	117
Otros	193.590	(38.521)	155.069
Subtotal activo por impuesto diferido	1.087.768	(56.952)	1.030.816
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión y propiedad, planta y equipo	(104.209.605)	24.421.936	(79.787.669)
Créditos comerciales y otros créditos	(985.094)	257.258	(727.836)
Inversiones en instrumentos financieros	(2.737.910)	874.806	(1.863.104)
Ajuste por inflación impositivo	(249.631)	182.389	(67.242)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(108.182.240)	25.736.389	(82.445.851)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(107.094.472)	25.679.437	(81.415.035)

	30.06.2023	(Debitado) / Acreditado al resultado	30.06.2024
Activo por impuesto diferido			
Deudas comerciales y otras deudas	1.080.047	(186.032)	894.015
Remuneraciones y cargas sociales	608	(445)	163
Otros	166.544	27.046	193.590
Subtotal activo por impuesto diferido	1.247.199	(159.431)	1.087.768
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión y propiedad, planta y equipo	(141.376.675)	37.167.070	(104.209.605)
Créditos comerciales y otros créditos	(1.199.745)	214.651	(985.094)
Inversiones en instrumentos financieros	(139.657)	(2.598.253)	(2.737.910)
Ajuste por inflación impositivo	(1.506.607)	1.256.976	(249.631)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(144.222.684)	36.040.444	(108.182.240)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(142.975.485)	35.881.013	(107.094.472)

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.

Modificaciones impositivas – República Argentina

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

12. 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	146.670	6.116.538
Total préstamos	146.670	6.116.538
Corriente	146.670	6.116.538
Total	146.670	6.116.538

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

	30.06.2025	30.06.2024
Saldos al inicio del ejercicio	6.116.538	232.140
Intereses pagados	(224.436)	(193.447)
Intereses devengados	181.072	60.532
Préstamos de corto plazo, neto	(5.431.841)	6.923.948
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(498.836)	(909.499)
Otros	4.173	2.864
Saldo al cierre del ejercicio	146.670	6.116.538

Véase nuestro informe de fecha 30/09/2025
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

PANAMERICAN MALL S.A.

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad es el siguiente:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Capital:		
Hasta 1 año	146.670	6.112.836
	<u>146.670</u>	<u>6.112.836</u>
Intereses:		
Hasta 1 año	-	3.702
	<u>-</u>	<u>3.702</u>
Total préstamos	<u>146.670</u>	<u>6.116.538</u>

La siguiente tabla muestra los préstamos a tasa de interés fija de la sociedad, por moneda de emisión al 30 de junio de 2025 y 2024:

Préstamos por tasa y moneda			<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Préstamos	a tasa fija:	Peso argentino	146.670	6.116.538
		Subtotal a tasa fija	<u>146.670</u>	<u>6.116.538</u>
		Total préstamos	<u>146.670</u>	<u>6.116.538</u>

13. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Saldo al inicio del ejercicio	<u>500.816</u>	<u>445.656</u>
Aumentos (i)	164.517	766.424
Recuperos (i)	(104.222)	(60.221)
Utilizaciones	(47.063)	(164.562)
Resultados por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(144.937)	(486.481)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>369.111</u>	<u>500.816</u>
No corriente	151.129	150.368
Corriente	217.982	350.448
Total	<u>369.111</u>	<u>500.816</u>

(i) Los aumentos y recuperos de provisiones se incluyen en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados integrales (Nota 17).

14. Arrendamientos

La Sociedad como arrendadora

Arrendamientos operativos:

- Arrendamientos del centro comercial

La Sociedad celebra arrendamientos operativos cancelables vinculados al centro comercial Dot Baires Shopping. Los arrendamientos tienen un plazo promedio que va de tres a cinco años. Los inquilinos habitualmente pagan un alquiler que es el mayor de (i) el alquiler básico; y (ii) el alquiler complementario (que generalmente va de 3% a 10% de las ventas de los inquilinos). Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se ajusta por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina. Respecto al alquiler complementario, dado que el alquiler no se conoce hasta el final del período, estos contratos de arrendamiento entran dentro de la definición de renta contingente bajo la NIIF 16 "Arrendamientos".

El valor contable de los activos destinados a estos arrendamientos se expone en Nota 5.

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, los ingresos por alquiler básico de la Sociedad ascendieron a \$ 14.129.878 y \$ 9.981.796, respectivamente, mientras que los ingresos por alquiler contingente ascendieron a \$ 4.890.667 y \$ 6.704.483, respectivamente, y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos por alquileres y servicios" en el estado de resultados integrales.

PANAMERICAN MALL S.A.

- Arrendamientos de oficinas

La Sociedad celebra arrendamientos operativos cancelables vinculados a oficinas. Los arrendamientos tienen un plazo promedio que va de tres a cinco años, excepto algunos arrendamientos vinculados al edificio Zetta con plazos de hasta 10 años. Los inquilinos deben pagar un alquiler básico pagadero en base mensual.

Los ingresos por alquileres fueron de \$ 15.003.856 y \$ 14.898.347 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente y se incluyen dentro de la línea "Ingresos por alquileres y servicios" en el estado de resultados integrales.

El valor contable de los activos destinados a estos arrendamientos se expone en Nota 5.

Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales, oficinas y otros edificios de la Sociedad son los siguientes:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Hasta 1 año	19.082.245	19.111.913
Más de 1 año y menos de 5 años	27.316.566	41.062.866
Más de 5 años	160.264	271.715
Total	<u>46.559.075</u>	<u>60.446.494</u>

Arrendamientos financieros:

La Sociedad no actúa como arrendador en relación a arrendamientos financieros.

15. Ingresos

La siguiente tabla muestra los ingresos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Alquiler básico	29.133.734	24.880.143
Alquiler contingente	4.890.667	6.704.483
Derechos de admisión	1.926.401	1.825.177
Tarifas de estacionamiento	3.709.308	2.455.366
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	356.598	331.848
Aplanamiento de alquileres escalonados	78.852	2.142.000
Ingresos por rescisión	4.318	4.900
Otros	173	3.403
Total de ingresos por alquileres y servicios	<u>40.100.051</u>	<u>38.347.320</u>
Expensas y fondo de promoción colectivo	11.877.251	9.498.974
Total ingresos por expensas y fondos de promoción colectivo	<u>11.877.251</u>	<u>9.498.974</u>
Total ingresos	<u>51.977.302</u>	<u>47.846.294</u>

16. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el Estado de resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". Las siguientes tablas brindan la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

PANAMERICAN MALL S.A.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2025
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	7.506.089	759	176	7.507.024
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	3.456.959	13	-	3.456.972
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	1.470.359	-	14.911	1.485.270
Impuestos, tasas y contribuciones	1.830.551	46	729.979	2.560.576
Honorarios y retribuciones por servicios	35.880	1.693.575	84.783	1.814.238
Alquileres y expensas	296.278	-	-	296.278
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 5 y 6)	253.586	49	-	253.635
Gastos bancarios	-	121.794	-	121.794
Deudores incobrables, neto (Nota 8)	-	-	121.890	121.890
Honorarios a directores (Nota 20)	-	88.698	-	88.698
Viáticos, movilidad y librería	114.182	167	-	114.349
Fletes	5.839	-	-	5.839
Otros	2.895	-	-	2.895
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2025	14.972.618	1.905.101	951.739	17.829.458

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2024
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	6.060.062	2.515	46	6.062.623
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	3.099.366	197	-	3.099.563
Impuestos, tasas y contribuciones	1.217.920	33	643.317	1.861.270
Honorarios y retribuciones por servicios	25.701	1.603.291	34.582	1.663.574
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	1.255.125	-	-	1.255.125
Alquileres y expensas	375.075	-	-	375.075
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 5 y 6)	261.888	117	-	262.005
Deudores incobrables, neto (Nota 8)	-	-	64.522	64.522
Honorarios a directores (Nota 20)	-	59.591	-	59.591
Otros	4.010	-	-	4.010
Viáticos, movilidad y librería	94.612	690	-	95.302
Gastos bancarios	4.298	110.539	-	114.837
Fletes	399	1.193	-	1.592
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2024	12.398.456	1.778.166	742.467	14.919.089

(i) Por el ejercicio finalizado el 30.06.2025 incluye \$ 3.013.218 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 68.556 de Plan de incentivos en acciones y \$ 375.198 de Otros gastos de administración del personal. (i) Por el ejercicio finalizado el 30.06.2024 incluye \$ 2.653.157 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 43.524 de Plan de incentivos en acciones y \$ 402.882 de Otros gastos de administración del personal.

17. Otros resultados operativos, netos

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

	30.06.2025	30.06.2024
Juicios y otras contingencias (Nota 13)	(60.295)	(706.203)
Intereses / bonificaciones de activos operativos	217.735	228.106
Donaciones	(349)	(346.719)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	546	-
Otros	(80.112)	(60.080)
Total otros resultados operativos, netos	77.525	(884.896)

18. Resultados financieros, netos

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

PANAMERICAN MALL S.A.

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Intereses ganados	9.402	340.893
Ingresos financieros	9.402	340.893
Intereses perdidos	(43.815)	(128.638)
Otros costos financieros	(614.763)	(324.758)
Costos financieros	(658.578)	(453.396)
Diferencia de cambio, neta	361.488	175.719
Resultados por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados, netos	3.292.280	(3.344.261)
Otros resultados financieros	-	10
Otros resultados financieros	3.653.768	(3.168.532)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.826.990	(594.814)
Total resultados financieros, netos	4.831.582	(3.875.849)

19. Plan de Incentivo en acciones

Nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y Cresud S.A.C.I.F. y A. (Cresud) mantienen un plan de incentivo en acciones ("Plan de Incentivos"), el cual está dirigido a determinados empleados, directores y miembros de la alta Gerencia de algunas sociedades, en la que se encuentra incluida la Sociedad. La participación es voluntaria y por invitación del Directorio. Este plan se desarrolló con la intención de, a exclusivo criterio de este último, repetir el beneficio por uno o dos ejercicios adicionales al de su otorgamiento inicial, con iguales o distintas condiciones.

Este Plan se estableció efectivamente el 30 de septiembre de 2011 y es administrado por la Gerencia de IRSA Inversiones y Representaciones y Cresud, según corresponda, o por un comité designado por el Directorio de las respectivas sociedades.

Inicialmente, el Plan de Incentivos establecía que, los participantes tendrían derecho a recibir acciones (Contribuciones) de IRSA Inversiones y Representaciones y Cresud en base a un porcentaje de su bonus anual, con la condición de permanecer en el empleo durante al menos cinco años, entre otras condiciones, para poder recibir dichas Contribuciones. Debido a la escasez de transacciones en el mercado que hicieran posible el cumplimiento del plan en su aspecto formal y tal cual fuera dispuesto por Asamblea, el Directorio de IRSA Inversiones y Representaciones y Cresud decidió modificar ciertas condiciones del mismo, entre ellas, la de entregar solo acciones de IRSA Inversiones y Representaciones y Cresud.

Al 30 de junio de 2025 las acciones que se encontraban bajo la titularidad de IRSA fueron transferidas a un fideicomiso de administración, las cuales, a medida en que se vayan verificando las condiciones previstas en el Plan, se transferirán a los participantes.

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 la sociedad ha incurrido en un cargo al Plan de Incentivos de \$ 68.556 y \$ 43.524 respectivamente (Nota 16).

20. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Todas las transacciones se realizan de conformidad con parámetros de mercado.

(a) Contratos de arrendamiento, o uso de espacios en Centros Comerciales

La Sociedad habitualmente alquila diferentes espacios en su Centro Comercial (locales, góndolas, bauleras o espacios para publicidad) a partes relacionadas.

PANAMERICAN MALL S.A.

(b) Cobranzas por arrendamientos

Los centros comerciales propiedad de IRSA Inversiones y Representaciones, Arcos del Gourmet S.A y la Sociedad, cuentan con un programa de órdenes de compra al portador que consiste en la aceptación de los mismos por parte de los locales adheridos, como medio de pago en las compras efectuadas por los clientes.

Estas órdenes de compra son emitidas por la Sociedad y pueden ser utilizadas exclusivamente en los centros comerciales de estas tres sociedades. Una vez recibidas por los locatarios, estas deben presentarlas en cualquiera de las oficinas de cobro habilitadas, para su liquidación y aplicación a saldos pendientes por arrendamientos.

En virtud de esta operatoria pueden generarse saldos a cobrar o pagar entre las distintas compañías anteriormente mencionadas, cuando estas órdenes de compra son utilizadas en centros comerciales pertenecientes a compañías distintas a las de su emisión.

(c) Honorarios por gerenciamiento (Management Fee)

La Sociedad mantiene un acuerdo de administración con su sociedad controlante IRSA Inversiones y Representaciones a cambio de una compensación dineraria mensual, calculada en función de una base variable.

(d) Servicios legales

La Sociedad contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual el Sr. Saúl Zang fue socio fundador y forma parte del Directorio de la Sociedad.

(e) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios la Sociedad, su controlante IRSA Inversiones y Representaciones y el resto de las sociedades del Grupo 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.

(f) Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades, la Sociedad y sus accionistas celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito. Estos préstamos generalmente determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

(g) Compensaciones al Directorio

La Ley General de Sociedades establece que la remuneración del Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la Compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias.

Algunos de nuestros Directores están contratados bajo la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744. Esta ley contempla ciertas condiciones de la relación laboral, incluyendo remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, requerimientos mínimos de edad, protección de los trabajadores y formas de suspensión y finalización del contrato.

PANAMERICAN MALL S.A.

La remuneración para cada ejercicio de nuestros directores se determina de conformidad con las pautas establecidas por la Ley General de Sociedades, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

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)	481.544	312.562
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	(510.577)	(394.540)
Total	(29.033)	(81.978)

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

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
	(1.220)	(1.701)	Plan de incentivo en acciones a pagar
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	420.120	312.101	Créditos por arrendamientos
	(289.445)	(235.250)	Honorarios por gerenciamiento a pagar
	(206.770)	(144.624)	Reintegro de gastos a pagar
Total controlante	(77.315)	(69.474)	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	-	(18)	Reintegro de gastos a pagar
Total controlante directa de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	(18)	
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	-	(15)	Reintegro de gastos a pagar
We Are Appa S.A.	61.123	-	Reintegro de gastos a cobrar
Fibesa S.A.U.	21	-	Reintegro de gastos a cobrar
	(70)	(18)	Reintegro de gastos a pagar
Arcos del Gourmet S.A.	-	(30)	Reintegro de gastos a pagar
	17	94	Reintegro de gastos a cobrar
Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	61.091	31	
Centro Comercial Panamericano S.A.	263	367	Reintegro de gastos a cobrar
	(13)	(18)	Reintegro de gastos a pagar
BHN Vida S.A.	(376)	-	Reintegro de gastos a pagar
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	(285)	Servicios legales a pagar
Total otras partes relacionadas	(126)	64	
Directores	(12.683)	(12.581)	Honorarios
Total Directores	(12.683)	(12.581)	
Total	(29.033)	(81.978)	

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
	825.384	640.143	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(146)	(429)	Alquileres y expensas
	(1.550.283)	(1.310.501)	Honorarios por gerenciamiento
Total controlante	(725.045)	(670.787)	
We Are Appa S.A.	(82.960)	(22.604)	Honorarios y retribuciones por servicios
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(16.678)	(21.439)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(99.638)	(44.043)	
Directores	(88.698)	(59.591)	Honorarios
Total Directores	(88.698)	(59.591)	
Total	(913.381)	(774.421)	

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.	(15.438.037)	(1.536.808)	Dividendos otorgados
Centro Comercial Panamericano S.A.	(3.859.509)	(384.203)	Dividendos otorgados
Total distribuciones de dividendos	(19.297.546)	(1.921.011)	
Total	(19.297.546)	(1.921.011)	

Véase nuestro informe de fecha 30/09/2025
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

PANAMERICAN MALL S.A.

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

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

Anexo A- Bienes de uso	Notas 5 y 6
Anexo B- Activos Intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D- Otras inversiones	Nota 7
Anexo E- Previsiones y provisiones	Notas 8 y 13
Anexo F- Costo	Nota 16
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 22

22. 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				
Dólares estadounidenses	695,89	1.196,00	832.279	479.216
Total créditos por ventas y otros créditos			832.279	479.216
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	3.235,98	1.196,00	3.870.231	9.671.083
Total inversiones en activos financieros			3.870.231	9.671.083
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	460,88	1.196,00	551.215	101.735
Total efectivo y equivalentes de efectivo			551.215	101.735
Total Activo			5.253.725	10.252.034
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	695,23	1.205,00	837.748	1.047.159
Total deudas comerciales y otras deudas			837.748	1.047.159
Total Pasivo			837.748	1.047.159

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre de cada ejercicio.

(2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 según Banco Nación Argentina.

23. Conciliaciones de las Normas de Contabilidad NIIF con las ARG NCV

A continuación, se incluyen las conciliaciones del patrimonio neto y del resultado integral determinado de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF aprobadas por la Resolución Técnica N° 26, modificada por la Resolución Técnica N° 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y el determinado de acuerdo con las ARG NCV al 30 de junio de 2025:

a. Resumen del patrimonio neto:

Total del patrimonio neto bajo NIIF	329.604.750
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(373.144.544)
Impuesto diferido por propiedades de inversión a valor razonable	130.600.590
Ajuste de propiedades de inversión a costo	127.915.136
Impuesto diferido por propiedades de inversión a costo	(44.770.297)
Costos financieros capitalizados	(76.676)
Impuesto diferido costos financieros capitalizados	26.836
Reconocimiento de ingresos – "alquileres con incrementos programados"	(2.020.091)
Impuesto diferido otros ajustes	707.032
Total del patrimonio neto bajo ARG NCV	168.842.736

PANAMERICAN MALL S.A.

b. Resumen del resultado integral:

Resultado integral bajo NIIF	(28.642.583)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	84.583.879
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda de las propiedades de inversión a valor razonable	(130.142.643)
Impuesto diferido por propiedades de inversión a valor razonable	15.945.567
Ajuste de propiedades de inversión a costo	(3.881.646)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda por propiedades de inversión a costo	32.549.082
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda por propiedades de inversión a costo al inicio	(153.903)
Impuesto diferido por propiedades de inversión a costo	(10.033.603)
Impuesto diferido por propiedades de inversión a costo saldo inicial	53.866
RECPAM del ajuste por inflación del inicio	58.487.457
Reconocimiento de ingresos – “alquileres con incrementos programados”	(78.852)
Impuesto diferido otros ajustes	27.598
Impuesto diferido otros ajustes cambio tasa	(5.409)
Resultados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	15.455
RECPAM del ajuste por inflación del inicio otros	501.366
Total del resultado integral bajo ARG NCV	19.225.631

24. Hechos relevantes del ejercicio

Reunión de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria

Con fecha 11 de septiembre de 2024, mediante celebración de Reunión de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, se aprobaron los Estados Financieros anuales al 30 de junio de 2024. En dicha reunión se decidió desafectar parcialmente la Reserva Especial con destino a la absorción de pérdidas acumuladas por el monto de \$ 49.818.323, aumentar el capital social en \$ 3.060.223, y destinar la suma de \$ 15.000.000 al pago de dividendos en efectivo y/o en especie a los accionistas en proporción a sus tenencias accionarias. Dichos 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 inversiones en activos financieros y entrega de efectivo.

25. 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

PANAMERICAN MALL S.A.

C.U.I.T. N°: 30-70989252-1

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – Piso 8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como 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 Panamerican Mall 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, Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 30 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.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

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.

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.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

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

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 la Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros o en la memoria, 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 la 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 auditoría 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 de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- a) los estados financieros de la Sociedad surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances";
- 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, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Panamerican Mall S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 29.186.301 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
Panamerican Mall S.A.

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

CUIT: 30-70989252-1

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Panamerican Mall 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 flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, las cuales incluyen información material sobre las políticas contables 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 su resultado integral y los flujos 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 nuestro examen de conformidad con normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). 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” del presente informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE.

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

Información que acompaña a los estados financieros (“otra información”)

La otra información comprende la Memoria. El Directorio es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión de auditoría.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio en relación con los estados financieros

El Directorio de Panamerican Mall S.A. ha optado y es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio 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, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de 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 el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista 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 Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE 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 Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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 apropiados 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.
- 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 efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio 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, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- 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 logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) los estados financieros de la Sociedad surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción al Libro “Inventario y Balances”;
- b) al 30 de junio de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de la Sociedad que surge de los registros contables ascendía a \$ 29.186.301, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2025.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 116 F° 135