

PALERMO INVEST S.A.

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2022 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentados en forma comparativa

PALERMO INVEST S.A.

Información Legal

Denominación: Palermo Invest S.A.

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

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

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

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

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

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.667.766

Capital: 1.362.549.870 acciones

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

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

Actividad principal: Inmobiliaria.

Participación de la sociedad controlante sobre el capital: 1.326.255.303 acciones

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

PALERMO INVEST S.A.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Inversiones en asociadas	4	2.074.810.617	1.966.015.940
Total del activo no corriente		2.074.810.617	1.966.015.940
Créditos por ventas y otros créditos	6	210.399	227.345
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1.829.246	2.462.390
Total del activo corriente		2.039.645	2.689.735
TOTAL DEL ACTIVO		2.076.850.262	1.968.705.675
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		2.076.319.398	1.966.494.184
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		2.076.319.398	1.966.494.184
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	7	300.000	1.829.648
Total del pasivo no corriente		300.000	1.829.648
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	7	168.612	372.190
Préstamos	8	62.252	9.653
Total del pasivo corriente		230.864	381.843
TOTAL DEL PASIVO		530.864	2.211.491
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2.076.850.262	1.968.705.675

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 7 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

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

Fernando A. Elsztain
Presidente

PALERMO INVEST S.A.

Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
Resultado por participación en asociadas	4	108.794.677	(111.594.111)
Gastos generales y de administración	10	(742.235)	(1.077.013)
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impositivos		108.052.442	(112.671.124)
Ingresos financieros	11	6.144	59
Costos financieros	11	(16.522)	(9.891)
Otros resultados financieros	11	(108.467)	(132.284)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	11	350.567	1.408.443
Resultados financieros, netos		231.722	1.266.327
Resultado antes de impuesto a las ganancias		108.284.164	(111.404.797)
Impuesto a las ganancias	9	-	-
Resultado del período		108.284.164	(111.404.797)

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 7 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

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

Fernando A. Elsztain
Presidente

PALERMO INVEST S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva especial	Otras reservas	Reserva para nuevos proyectos	Reserva especial inversiones inmobiliarias	Reserva para futuros dividendos	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	1.361.008.820	899.901.174	-	-	-	-	-	-	-	(294.415.810)	1.966.494.184
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108.284.164	108.284.164
Integración de aportes irrevocables s/ Acta de Directorio del 01/09/2022	-	-	1.541.050	-	-	-	-	-	-	-	1.541.050
Capitalización de aportes irrevocables s/A.G.O. y E. del 30/09/2022	1.541.050	-	(1.541.050)	-	-	-	-	-	-	-	-
Absorción de pérdidas s/A.G.O. y E. del 30/09/2022	-	(294.415.810)	-	-	-	-	-	-	-	294.415.810	-
Saldos al 30 de septiembre de 2022	1.362.549.870	605.485.364	-	-	-	-	-	-	-	108.284.164	2.076.319.398

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva especial	Otras reservas	Reserva para nuevos proyectos	Reserva especial inversiones inmobiliarias	Reserva para futuros dividendos	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2021	181.064.408	8.835.553.697	2.874.788	113.808.696	719.060.997	8.083.263	805.649.355	7.973.712	419.448.486	(9.187.237.177)	1.906.280.225
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(111.404.797)	(111.404.797)
Absorción de pérdidas acumuladas s/ A.G.E del 17/08/2021	-	(6.785.412.813)	-	(113.808.696)	(719.060.997)	(8.083.263)	(805.649.355)	(7.973.712)	(419.448.486)	8.859.437.322	-
Aumento de capital s/ A.G.E del 17/08/2021	12.700.000	11.370.000	-	-	-	-	-	-	-	-	24.070.000
Capitalización del ajuste de capital s/ A.G.E del 17/08/2021	962.430.524	(962.430.524)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de septiembre de 2021	1.156.194932	1.099.080.360	2.874.788	-	-	-	-	-	-	(439.204.652)	1.818.945.428

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

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

Fernando A. Elsztain
Presidente

PALERMO INVEST S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Actividades operativas			
Ganancia / (Pérdida) del período		108.284.164	(111.404.797)
Ajustes:			
Resultados financieros, netos		(263.612)	62.011
Resultado por participación en asociadas	4	(108.794.677)	111.594.111
Cambios en activos y pasivos operativos			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		16.946	616.818
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(2.033.226)	1.449.045
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas		<u>(2.790.405)</u>	<u>2.317.188</u>
Actividades de financiación			
Aumento de descubiertos bancarios		57.742	-
Aportes recibidos		1.541.050	-
Aportes de capital integrados pendientes de suscripción		300.000	-
Intereses pagados		(21.267)	-
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiación		<u>1.877.525</u>	<u>-</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(912.880)</u>	<u>2.317.188</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5	2.462.390	2.831.399
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		290.705	(2.206)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(10.969)	(1.983.414)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5	<u>1.829.246</u>	<u>3.162.967</u>
		<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Información adicional:			
Aumento de capital a través de una disminución en deudas comerciales		-	(25.402.568)

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 7 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

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

Fernando A. Elstain
Presidente

PALERMO INVEST S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados (Importes expresados en pesos argentinos)

1. Información general y del negocio de la Sociedad

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

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

Al cierre del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 las participaciones de Palermo Invest S.A. en asociadas ascienden en Banco Hipotecario S.A. al 4,99% y en Inversora Bolívar S.A. al 3,43% (Nota 4).

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados al sólo efecto de su consolidación con la sociedad controlante IRSA y comprenden los resultados del período de tres meses iniciado el 1° de julio de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022.

Estos estados financieros intermedios condensados han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 7 de noviembre de 2022.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros anuales de la Sociedad al 30 de junio de 2022 preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”). Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por los ejercicios completos.

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

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de la 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

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

PALERMO INVEST S.A.

evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y el 30 de septiembre de 2022 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descritos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30 de septiembre</u> <u>de 2022 (tres meses)</u>
	22%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

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

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 30 de septiembre de 2021 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los Estados Financieros anuales, descritas en Nota 3 a los mismos.

3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 30 de junio 2022. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos de la Sociedad (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o a costo amortizado). Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

4. Inversiones en asociadas

Al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022, las asociadas de la Sociedad son Banco Hipotecario S.A. (BHSA) e Inversora Bolívar S.A. (IBOSA). Las acciones de IBOSA no cotizan.

PALERMO INVEST S.A.

La evolución de las inversiones en las asociadas de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Inicio del período / ejercicio	1.966.015.940	1.929.046.058
Aumentos de capital y aportes	-	649.534
Participación en los resultados	108.794.677	176.711.526
Desvalorización	-	(140.391.178)
Cierre del período / ejercicio	2.074.810.617	1.966.015.940

A continuación se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en asociadas por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación de la Sociedad sobre el patrimonio	
	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.06.2022
Banco Hipotecario S.A. (i)	4,99%	4,99%	2.006.227.453	1.900.942.663
Inversora Bolívar S.A. (ii)	3,43%	3,43%	68.583.164	65.073.277
			2.074.810.617	1.966.015.940

Nombre de la sociedad	Sede de la sociedad / País de constitución	Actividad Principal	Último estado financiero		
			Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Banco Hipotecario S.A. (i)	Argentina	Financiera	1.500.000.000	2.111.207.743	40.229.555.173
Inversora Bolívar S.A. (ii)	Argentina	Inversora	1.786.801.907	102.307.419	1.999.121.455

(i) Banco Hipotecario S.A. ("BHSA") es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. Desde 1999, las acciones de BHSA cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y desde 2006 obtuvo el nivel 1 en el Programa de Certificados de Depósito Estadounidenses del Bank of New York. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de septiembre de 2022 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF. El valor de cotización a la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados es de \$ 10,65.

(ii) Inversora Bolívar S.A. ("IBOSA") posee participación en BHSA y en Puerto Retiro S.A., las cuales ascienden a 5% y 50%, respectivamente.

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

Puerto Retiro

En el presente período no hubo variaciones significativas respecto a lo expresado en la nota 5 a los estados financieros anuales.

5. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 6 a los estados financieros anuales.

PALERMO INVEST S.A.

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de septiembre de 2022					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	186.384	-	186.384	24.015	210.399
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	1.829.246	-	1.829.246	-	1.829.246
Total de activo	2.015.630	-	2.015.630	24.015	2.039.645

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
30 de septiembre de 2022			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	467.335	1.277	468.612
Préstamos (Nota 8)	62.252	-	62.252
Total de pasivo	529.587	1.277	530.864

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2022					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	227.345	-	227.345	-	227.345
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	1.969.592	-	1.969.592	-	1.969.592
- Inversiones a corto plazo	-	492.798	492.798	-	492.798
Total de activo	2.196.937	492.798	2.689.735	-	2.689.735

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2022			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	2.195.486	6.352	2.201.838
Préstamos (Nota 8)	9.653	-	9.653
Total de pasivo	2.205.139	6.352	2.211.491

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable. El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

No se registraron transferencias entre niveles durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y en el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022.

6. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Partes relacionadas (Nota 12)	210.399	227.345
Total créditos por ventas y otros créditos	210.399	227.345
Corriente	210.399	227.345
Total	210.399	227.345

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

PALERMO INVEST S.A.

7. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Deudas comerciales	121.879	242.958
Cargas fiscales	1.277	6.353
Total deudas comerciales y otras deudas	123.156	249.311
Partes relacionadas (Nota 12)	345.456	1.952.527
Total deudas comerciales y otras deudas	468.612	2.201.838
No corriente	300.000	1.829.648
Corriente	168.612	372.190
Total	468.612	2.201.838

8. Préstamos

La composición de los préstamos al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Descubiertos bancarios	62.252	9.653
Total préstamos	62.252	9.653
Corriente	62.252	9.653
Total	62.252	9.653

9. Impuestos

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

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Impuesto diferido	-	-
Impuesto a las ganancias	-	-

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Resultado del periodo antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente (1)	(37.899.457)	38.991.679
Diferencias permanentes:		
Resultado por participación en asociadas	38.078.137	(39.057.939)
Quebrantos impositivos	548.399	-
Quebrantos no reconocidos	(12.308)	347.259
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(30.182)	395.822
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	(684.589)	(676.821)
Impuesto a las ganancias - Périda/ Ganancia	-	-

(1) La alícuota del Impuesto a las Ganancias vigente al 30 de septiembre de 2022 y 2021 es de 35%.

PALERMO INVEST S.A.

10. Gastos por naturaleza

Por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	Gastos generales y de administración	
	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Honorarios y retribuciones por servicios	578.286	906.577
Impuestos, tasas y contribuciones	133.393	130.125
Gastos bancarios	29.035	33.985
Viáticos, movilidad y librería	1.521	6.326
Total de gastos por naturaleza	742.235	1.077.013

11. Resultados financieros, netos

Por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Intereses ganados	6.144	59
Total ingresos financieros	6.144	59
Intereses perdidos	(10.630)	-
Otros costos financieros	(5.892)	(9.891)
Total costos financieros	(16.522)	(9.891)
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(41.742)	(1.470)
Diferencias de cambio, neta	(66.725)	(130.814)
Total otros resultados financieros	(108.467)	(132.284)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	350.567	1.408.443
Total resultados financieros, netos	231.722	1.266.327

12. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas se encuentran descritas en Nota 14 a los estados financieros anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022:

Rubro	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	210.399	227.345
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	(345.456)	(1.952.527)
Total	(135.057)	(1.725.182)

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	Descripción de la transacción
E. Commerce Latina S.A.	(42.692)	(52.074)	Reintegro de gastos a pagar
	-	(50.070)	Aportes a integrar
Total Accionistas	(42.692)	(102.144)	
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(300.000)	(1.829.648)	Aportes pendientes de integración
	42.692	52.074	Reintegro de gastos a cobrar
Total controlante	(257.308)	(1.777.574)	
Inversora Bolívar S.A.	143.692	175.271	Reintegro de gastos a cobrar
	24.015	-	Aportes futuras suscripciones
Total Subsidiaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	167.707	175.271	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(2.764)	(20.735)	Servicios legales a pagar
Total otras partes relacionadas	(2.764)	(20.735)	
Total al cierre del período / ejercicio	(135.057)	(1.725.182)	

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

PALERMO INVEST S.A.

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	Descripción de la transacción
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(10.756)	(147.370)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(10.756)	(147.370)	
Total al cierre del período	(10.756)	(147.370)	

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

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

Anexo A – Bienes de uso	No corresponde
Anexo B – Activos Intangibles	No corresponde
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 4
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Previsiones	No corresponde
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	No corresponde
Anexo G – Activos en moneda extranjera	Nota 14

14. Activos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos en moneda extranjera al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	Total al 30 de septiembre de 2022	Total al 30 de junio de 2022
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	12.408	147,12	1.825.455	1.886.184
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			1.825.455	1.886.184
Total Activo			1.825.455	1.886.184

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre del período / ejercicio.
 (2) Expresado en moneda extranjera.
 (3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2022 según Banco Nación Argentina.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
PALERMO INVEST S.A.

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Palermo Invest S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizados en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a su período intermedio al 30 de septiembre de 2021, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente, y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue practicada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 7 de noviembre de 2022. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera, el resultado integral y el flujo de efectivo de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio de la Sociedad.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Palermo Invest S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de Palermo Invest S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros intermedios condensados de Palermo Invest S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales; excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes los meses de agosto a septiembre de 2022; y
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2022.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

PALERMO INVEST S.A.

C.U.I.T.: 30-70130247-4

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – 8° Piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Palermo Invest S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizados en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a su período intermedio al 30 de septiembre de 2021, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente, y por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados (Continuación)

Alcance de nuestra revisión (Continuación)

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación financiera, el resultado integral y el flujo de efectivo de la Sociedad.

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Palermo Invest S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de Palermo Invest S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros intermedios condensados de Palermo Invest S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales; excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes los meses de agosto a septiembre de 2022; y
- a) al 30 de septiembre de 2022 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Palermo Invest S.A., según surge de los registros contables de la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2022.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

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