

PANAMERICAN MALL S.A.

Memoria y estados financieros por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2019 presentado en forma comparativa

PANAMERICAN MALL S.A.

Memoria

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° 13 finalizado el 30 de junio de 2019.

Descripción del negocio

Dot Baires Shopping es un centro comercial que se inauguró en mayo de 2009 y que cuenta con 4 niveles y 3 subsuelos, una superficie de 173.000 m² cubiertos, de los cuales 48.827 son metros cuadrados de área bruta locativa. Comprende 169 locales comerciales, un hipermercado, un complejo de cines con 10 salas y estacionamiento para 2.042 vehículos.

Dot Baires Shopping se encuentra ubicado en la intersección de la Avenida General Paz y Panamericana en el barrio de Saavedra de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y es el centro comercial con mayor cantidad de metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dot Building es un edificio de oficinas que cuenta con 11.242 m² de área bruta locativa en forma contigua al Dot Baires Shopping. Este edificio se encuentra operativo y significa el desembarco de la Compañía en el creciente corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler.

Edificio Zetta es un edificio de oficinas de 32.173 m² de área bruta locativa y 11 pisos. Este nuevo edificio A+ y potencialmente LEED fue inaugurado en mayo de 2019 continuando con la consolidación de nuestra posición en el corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler.

Composición accionaria

Al 30 de junio de 2019 la tenencia accionaria está conformada por los siguientes accionistas y en los siguientes porcentajes y cantidades:

	Cantidad de Acciones	%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	397.661.435	80%
Centro Comercial Panamericano S.A.	99.415.352	20%
	497.076.787	100%

Estructura Patrimonial

Al 30 de junio de 2019 y 2018 la estructura patrimonial se conforma de la siguiente manera:

	30.06.19 \$	30.06.18 \$
Activo no corriente	13.867.780.907	13.667.603.273
Activo corriente	625.699.148	1.064.524.426
Total del Activo	14.493.480.055	14.732.127.699
Total del Patrimonio neto	9.915.161.446	9.571.178.610
Pasivo no corriente	3.913.583.007	4.523.873.887
Pasivo corriente	664.735.602	637.075.202
Total del Pasivo	4.578.318.609	5.160.949.089
Total del pasivo y patrimonio neto	14.493.480.055	14.732.127.699

PANAMERICAN MALL S.A.

El total de activos disminuyó en \$ 238.647.644, pasando de \$ 14.732.127.699 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 a \$ 14.493.480.055 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019. Esta disminución fue originada principalmente por:

- (i) Una disminución de \$ 330.873.134 en el rubro Inversiones en activos financieros, originada principalmente por la venta de bonos soberanos.
- (ii) Un incremento de \$ 123.858.728 en el rubro Efectivo y equivalentes de efectivo.
- (iii) Una disminución de \$ 102.167.103 en el rubro Créditos por ventas y otros créditos.
- (iv) Un incremento de \$ 94.317.426 en el rubro Propiedades de inversión.

El total de pasivos disminuyó en \$ 582.630.480, pasando de \$ 5.160.949.089 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 a \$ 4.578.318.609 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019. Esta disminución fue originada principalmente por:

- (i) Una disminución de \$ 325.490.510 en el pasivo por impuesto diferido, originado principalmente por la disminución en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.
- (ii) Una disminución de \$ 138.342.848 en el rubro Deudas comerciales y otras deudas, originado principalmente por la cancelación de gastos relacionados a la obra del Edificio Zetta.
- (iii) Una disminución de \$ 73.899.122 en el rubro Préstamos, originado principalmente por la diferencia de cambio del préstamo en moneda extranjera.
- (iv) Una disminución de \$ 45.304.027 en el rubro Instrumentos financieros derivados, originado principalmente por el resultado por la valuación del contrato swap de tasa de interés.

El Patrimonio Neto aumentó en \$ 343.982.836 pasando de \$ 9.571.178.610 al 30 de junio de 2018 a \$ 9.915.161.446 al 30 de junio de 2019. La variación corresponde al resultado del ejercicio.

Estructura de Resultados

Al 30 de junio de 2019 y 2018 la estructura de resultados es la siguiente:

	30.06.19	30.06.18
	\$	\$
Ingresos por alquileres y servicios	1.252.155.678	839.631.521
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	296.693.150	342.575.424
Costos	(400.138.930)	(419.580.012)
Ganancia bruta	1.148.709.898	762.626.933
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(788.324.361)	1.961.564.811
Gastos generales y de administración	(46.303.235)	(51.055.680)
Gastos de comercialización	(33.236.604)	(25.556.267)
Otros resultados operativos, netos	6.234.130	(8.330.965)
Ganancia operativa antes de resultados financieros e impositivos	287.079.828	2.639.248.832
Ingresos financieros	92.407.841	47.361.082
Costos financieros	(42.448.011)	(414.946.343)
Otros resultados financieros	19.947.674	(26.614.022)
Resultados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(92.741.974)	(65.682.665)
Resultados financieros, netos	(22.834.470)	(459.881.948)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	264.245.358	2.179.366.884
Impuesto a las ganancias	79.737.478	278.182.892
Ganancia del ejercicio	343.982.836	2.457.549.776
Total de resultados integrales del ejercicio	343.982.836	2.457.549.776

Los ingresos de la Sociedad se incrementaron un 31%, pasando de \$ 1.182.206.945 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 a \$ 1.548.848.828 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019. Debido principalmente a un aumento en los ingresos por alquiler y en el aplanamiento de alquileres escalonados por los ingresos del Edificio Zetta.

Los costos por alquileres y servicios disminuyeron en \$ 19.441.082, pasando de \$ 419.580.012 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 a \$ 400.138.930 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019. Esta variación se debe principalmente a una disminución en Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal.

PANAMERICAN MALL S.A.

La ganancia bruta se incrementó en \$ 386.082.965, pasando de \$ 762.626.933 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 a \$ 1.148.709.898 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019.

Durante el ejercicio se produjo una disminución de \$ 2.749.889.172 en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, como consecuencia de una disminución de la valuación de las propiedades de inversión al cierre.

Los gastos generales y de administración experimentaron una disminución de \$ 4.752.445, pasando de \$ 51.055.680 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 a \$ 46.303.235 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, principalmente como consecuencia de una disminución en los gastos de Honorarios y retribuciones por servicios.

Los gastos de comercialización se incrementaron en \$ 7.680.337 pasando de \$ 25.556.267 al 30 de junio de 2018 a \$ 33.236.604 al 30 de junio de 2019, principalmente como consecuencia de un aumento de \$ 4.275.704 en los gastos de publicidad y propaganda, un aumento de \$ 2.035.707 en Impuestos, tasas y contribuciones, y un aumento de \$ 974.748 en deudores incobrables.

Los otros resultados operativos disminuyeron en \$ 14.565.095, pasando de una pérdida de \$ 8.330.965 al 30 de junio de 2018 a una ganancia de \$ 6.234.130 al 30 de junio de 2019, principalmente como consecuencia de una disminución de \$ 8.290.514 en los gastos por juicios y contingencias, y un incremento de \$ 3.309.503 en los intereses ganados operativos.

Los ingresos financieros experimentaron un aumento de \$ 45.046.759, pasando de \$ 47.361.082 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 a \$ 92.407.841 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, principalmente como consecuencia de un incremento de \$ 57.126.585 en la diferencia de cambio, compensado por una disminución en los intereses ganados.

Los costos financieros experimentaron una disminución de \$ 372.498.332, pasando de \$ 414.946.343 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 a \$ 42.448.011 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, principalmente como consecuencia de una disminución en la diferencia de cambio.

Los otros resultados financieros disminuyeron en \$ 46.561.696, pasando de una pérdida de \$ 26.614.022 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 a una ganancia de \$ 19.947.674 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, como consecuencia de mayores resultados por instrumentos financieros derivados por \$ 128.260.372, compensado por una disminución en resultados por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados por \$ 81.698.676.

La ganancia neta del ejercicio económico experimentó una disminución de \$ 2.113.566.940, pasando de \$ 2.457.549.776 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 a \$ 343.982.836 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019.

Información sobre el flujo de efectivo

Al 30 de junio de 2019 y 2018 los flujos de fondos son los siguientes:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	744.566.002	454.250.754
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(498.307.145)	(1.240.456.768)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación	(115.484.297)	812.293.871
	<u>130.774.560</u>	<u>26.087.857</u>

El mayor flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas por \$ 744.566.002, se debe principalmente a un mayor nivel de cobranzas sumado al incremento de los ingresos, neto de un menor impuesto a las ganancias pagado.

El menor flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión por \$ 498.307.145, se debe principalmente a la menor adquisición de Propiedades de inversión, y una menor venta de inversiones en activos financieros.

PANAMERICAN MALL S.A.

El flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación por \$ 115.484.297, se debe principalmente al pago de intereses por préstamos y pago de dividendos en el presente ejercicio. En el presente ejercicio han obtenido nuevos préstamos.

Índices financieros

Los índices al 30 de junio de 2019 y 2018 son los siguientes:

	<u>30.06.19</u> \$		<u>30.06.18</u> \$	
Liquidez				
Activo Corriente	625.699.148	0,94	1.064.524.426	1,67
Pasivo Corriente	664.735.602		637.075.202	
Solvencia				
Patrimonio Neto	9.915.161.446	2,17	9.571.178.610	1,85
Pasivo Total	4.578.318.609		5.160.949.089	
Inmovilización del capital				
Activo No Corriente	13.867.780.907	0,96	13.667.603.273	0,93
Activo Total	14.493.480.055		14.732.127.699	
Rentabilidad				
Resultado del ejercicio	343.982.836	0,04	2.457.549.776	0,29
Patrimonio Neto promedio (1)	9.743.170.028		8.483.975.119	
Endeudamiento				
Pasivo Total	4.578.318.609	0,46	5.160.949.089	0,54
Patrimonio Neto	9.915.161.446		9.571.178.610	
Razón del Patrimonio neto al activo				
Patrimonio Neto	9.915.161.446	0,68	9.571.178.610	0,65
Activo total	14.493.480.055		14.732.127.699	

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

Perspectivas futuras

El proyecto denominado "Polo Dot", ubicado en el complejo comercial lindero a nuestro shopping Dot Baires, estará conformado por 3 edificios de oficinas y la ampliación del shopping en aproximadamente 15.000 m2 de ABL. En una 1° etapa hemos desarrollado un edificio de oficinas de 11 pisos con aproximadamente 32.000 m2 sobre un edificio existente, este edificio se encuentra operativo en su totalidad. La inversión total realizada fue de ARS 1.955 millones. Nos encontramos analizando las distintas alternativas para continuar con el crecimiento del Polo, restan desarrollar dos edificios de oficinas que agregarán 38.400 m2 de FOT al complejo y los 15.000 m2 de ABL nombrados previamente.

Transacciones con partes relacionadas

El detalle de los saldos, resultados y transacciones con partes relacionadas se exponen en la Nota 22 de los presentes Estados Financieros.

Agradecimientos

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de septiembre de 2019.

Inicialado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2019

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Sindico Titular

Saúl Zang
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

Información Legal

Denominación: Panamerican Mall S.A.

Ejercicio económico N°: 13, iniciado el 1° de julio de 2018

Domicilio legal: Moreno 877 – piso 22 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

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

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

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 1.777.203

Capital social: 497.076.787 acciones

Denominación de la sociedad controlante: IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Domicilio legal: Moreno 877 – piso 22 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad de la Sociedad controlante: Inversiones, desarrollos y explotaciones inmobiliarias.

Participación de la sociedad controlante sobre el capital: 397.661.435 acciones

Porcentaje de votos de la sociedad controlante: 80%

PANAMERICAN MALL S.A.

Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2019 y 2018

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	5	13.683.894.244	13.589.576.818
Propiedades, planta y equipo	6	7.125.063	9.053.925
Créditos por ventas y otros créditos	9	176.761.600	68.972.530
Total del Activo no corriente		<u>13.867.780.907</u>	<u>13.667.603.273</u>
Activo corriente			
Inventario		3.834.359	4.372.002
Créditos por impuesto a las ganancias		40.396.976	61.714.032
Créditos por ventas y otros créditos	9	287.635.183	497.591.356
Inversiones en activos financieros	8	23.588.875	354.462.009
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	270.243.755	146.385.027
Total del Activo corriente		<u>625.699.148</u>	<u>1.064.524.426</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>14.493.480.055</u>	<u>14.732.127.699</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		9.915.161.446	9.571.178.610
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>9.915.161.446</u>	<u>9.571.178.610</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	11	69.701.210	57.111.065
Préstamos	13	1.257.400.123	1.570.583.017
Instrumentos financieros derivados	14	13.803.937	-
Pasivo por impuesto diferido	12	2.568.592.543	2.894.083.053
Provisiones	15	4.085.194	2.096.752
Total del Pasivo no corriente		<u>3.913.583.007</u>	<u>4.523.873.887</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	11	394.264.522	545.197.515
Remuneraciones y cargas sociales		8.180.296	9.229.815
Préstamos	13	247.076.792	7.793.020
Instrumentos financieros derivados	14	13.152.549	72.260.513
Provisiones	15	2.061.443	2.594.339
Total del Pasivo corriente		<u>664.735.602</u>	<u>637.075.202</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>4.578.318.609</u>	<u>5.160.949.089</u>
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		<u>14.493.480.055</u>	<u>14.732.127.699</u>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (UNLP)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelowich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saúl Zang
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

Estados de Resultados Integrales por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.19	30.06.18
Ingresos por alquileres y servicios	17	1.252.155.678	839.631.521
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	17	296.693.150	342.575.424
Costos	18	(400.138.930)	(419.580.012)
Ganancia bruta		1.148.709.898	762.626.933
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	(788.324.361)	1.961.564.811
Gastos generales y de administración	18	(46.303.235)	(51.055.680)
Gastos de comercialización	18	(33.236.604)	(25.556.267)
Otros resultados operativos, netos	19	6.234.130	(8.330.965)
Ganancia antes de resultados financieros e impositivos		287.079.828	2.639.248.832
Ingresos financieros	20	92.407.841	47.361.082
Costos financieros	20	(42.448.011)	(414.946.343)
Otros resultados financieros	20	19.947.674	(26.614.022)
Resultados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	20	(92.741.974)	(65.682.665)
Resultados financieros, netos		(22.834.470)	(459.881.948)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		264.245.358	2.179.366.884
Impuesto a las ganancias	12	79.737.478	278.182.892
Ganancia del ejercicio		343.982.836	2.457.549.776
Total de resultados integrales del ejercicio		343.982.836	2.457.549.776

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (UNLP)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saúl Zang
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Reserva RG CNV 609/12	Reserva especial	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2018	497.076.788	3.974.140.970	631.472.230	119.718.363	20.331.555	893.652.426	5.396.041.756	(1.961.255.478)	9.571.178.610
Resultado integral del ejercicio – Ganancia	-	-	-	-	-	-	-	343.982.836	343.982.836
Distribución de resultados s/ A.G.O. y U. del 10/04/19	-	-	-	88.955.062	-	-	3.627.931.270	(3.716.886.332)	-
Saldos al 30 de junio de 2019	497.076.788	3.974.140.970	631.472.230	208.673.425	20.331.555	893.652.426	9.023.973.026	(5.334.158.974)	9.915.161.446
	Capital social	Ajuste de Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Reserva RG CNV 609/12	Reserva especial	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2017	497.076.788	3.974.140.970	631.472.230	77.043.697	20.331.555	893.652.426	-	1.303.053.962	7.396.771.628
Resultado integral del ejercicio – Ganancia	-	-	-	-	-	-	-	2.457.549.776	2.457.549.776
Distribución de resultados s/ A.G.O. y U. del 21/12/17	-	-	-	42.674.666	-	-	5.396.041.756	(5.438.716.422)	-
Distribución anticipada de dividendos s/ A.G.O.E. y U del 28/06/18	-	-	-	-	-	-	-	(283.142.794)	(283.142.794)
Saldos al 30 de junio de 2018	497.076.788	3.974.140.970	631.472.230	119.718.363	20.331.555	893.652.426	5.396.041.756	(1.961.255.478)	9.571.178.610

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (UNLP)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saúl Zang
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

Estados de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.19	30.06.18
Actividades operativas:			
Ganancia del ejercicio		343.982.836	2.457.549.776
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	12	(79.737.478)	(278.182.892)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	788.324.361	(1.961.564.811)
Amortización propiedades de inversión	5	2.403.967	308.637
Depreciación propiedades, planta y equipo	6	3.752.006	3.549.450
Amortización de activos intangibles		-	185
Cargo por previsión para deudores incobrables, neto de recuperos	18	6.023.270	5.048.522
Provisiones para contingencias	19	3.419.165	11.709.679
Resultados financieros, netos		(78.985.603)	381.687.286
Aplanamiento de alquileres escalonados	17	(205.037.314)	(6.214.129)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo		(5.695.595)	(4.775.016)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución de inventario		537.643	740.369
Disminución (Aumento) de créditos por ventas y otros créditos		301.181.147	(31.217.554)
Disminución de deudas comerciales y otras deudas		(288.422.028)	(26.276.126)
Disminución de remuneraciones y cargas sociales		(1.049.519)	(10.631.640)
Disminución de provisiones		(1.963.619)	(11.563.981)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		788.733.239	530.167.755
Impuesto a las ganancias pagado		(44.167.237)	(75.917.001)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		744.566.002	454.250.754
Actividades de inversión			
Adquisición de inversiones en activos financieros		(246.808.983)	(1.301.443.617)
Venta de inversiones en activos financieros		547.670.199	1.179.309.774
Intereses cobrados de activos financieros		8.954.308	12.796.092
Pagos de instrumentos financieros derivados		(13.202.051)	(51.390.951)
Adquisición de propiedades de inversión	5	(818.146.583)	(1.076.133.372)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	6	(1.326.228)	(3.594.694)
Cobro de capital de Obligaciones negociables		24.552.193	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(498.307.145)	(1.240.456.768)
Actividades de financiación			
Préstamos a corto plazo, neto	13	10.185.716	(1.314.943)
Intereses pagados	13	(69.041.457)	(40.734.386)
Dividendos pagados		(56.628.556)	(226.514.238)
Préstamos obtenidos	13	-	1.197.537.161
Cancelación de préstamos recibidos	13	-	(116.679.723)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación		(115.484.297)	812.293.871
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		130.774.560	26.087.857
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	8	146.385.027	116.042.042
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(12.611.427)	(519.888)
Ganancia por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo		5.695.595	4.775.016
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	8	270.243.755	146.385.027
Operaciones que no afectan fondos:			
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de préstamos	13	67.396.087	26.093.223
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de una disminución de propiedades de inversión	5 y 6	496.916	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	5	-	187.130.570
Aumento de deudas comerciales y otras deudas a través de una disminución en el patrimonio		-	56.628.556

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Walter Zablocky
Contador Público (UNLP)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Ablovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saúl Zang
Presidente

PANAMERICAN MALL S.A.

1. Información General

Panamerican Mall S.A. ("la Sociedad") ha sido constituida el día 10 de noviembre de 2006 entre IRSA Propiedades Comerciales S.A., (en adelante IRSA Propiedades Comerciales, "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 Propiedades Comerciales 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, una superficie de 173.000 m² cubiertos, de los cuales 48.827 son m² de área bruta locativa. Comprende 169 locales comerciales, un hipermercado, un complejo de cines con 10 salas y estacionamiento para 2.042 vehículos y es el centro comercial con mayor cantidad de metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dot Building es un edificio de oficinas que cuenta con 11.242 m² de área bruta locativa en forma contigua al Dot Baires Shopping. Este edificio se encuentra operativo y significa el desembarco de la Compañía en el creciente corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler.

Edificio Zetta es un edificio de oficinas de 32.173 m² de área bruta locativa y 11 pisos. Este nuevo edificio A+ y potencialmente LEED fue inaugurado en mayo de 2019 continuando con la consolidación de nuestra posición en el corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler.

Los presentes estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 5 de septiembre de 2019.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF 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.

En virtud de los nuevos requerimientos de información y dada la necesidad de homogeneizar la información financiera de la Sociedad con la de nuestra sociedad controlante, la Sociedad ha comenzado, con efecto a partir del 1° de julio de 2012, a preparar estados financieros bajo NIIF. Estas normas fueron aprobadas por la RG 11/2012 de la Inspección General de Justicia.

PANAMERICAN MALL S.A.

Los presentes estados financieros de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018, 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 NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2019. 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 NIIF.

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, sean expresados 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 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.

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), al Comisión Nacional de Valores (CNV) dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

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 deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha de cierre, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

- Todos los elementos en el estado de resultados 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, en resultados financieros netos, en el rubro "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social"
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable
- Las otras reservas de resultados no fueron reexpresadas en la aplicación inicial, es decir al 30 de junio de 2016.

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). Las tablas a continuación muestran la evolución de dichos índices en los últimos tres ejercicios anuales y al 30 de junio de 2019 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</u> <u>2016</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2017</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2018</u>	<u>al 30 de junio de</u> <u>2019</u>
Anual	41%	19%	29%	56%
Acumulado 3 años	105%	90%	117%	139%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2019 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

(a) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de cada una de las actividades.

El ciclo operativo para las actividades relacionadas con las propiedades de inversión de la Sociedad, es de 12 meses. Por lo tanto, los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio. Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes.

(b) Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en 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 pesos argentinos y las referencias a "US\$" o "dólares" son a dólares estadounidenses.

(c) Cierre de ejercicio económico

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año. Los resultados financieros se presentan en base al ejercicio económico de la Sociedad.

(d) Criterios contables

Ver en Notas 2.4 a 2.24 las políticas contables aplicables a cada rubro.

PANAMERICAN MALL S.A.

(e) Flujos de efectivo

La Sociedad informa 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 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.

(f) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad 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 ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

(g) Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2018 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dicha fecha reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente ejercicio. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, la Sociedad ha decidido reclasificar los intereses por mora a otros resultados operativos. Estas reclasificaciones se hicieron de manera retrospectiva y estas reclasificaciones no eran materiales para los estados financieros previamente emitidos tanto en forma individual como en su conjunto. Dicho cambio tiene como objetivo proporcionar a los accionistas una mejor expresión de las actividades comerciales, mejorar la comparabilidad de los estados financieros con sus pares y preparar los estados financieros de una manera más confiable y relevante.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y 2018 el peso argentino ha sufrido una caída de su valor respecto del dólar estadounidense cercana al 47% y 74%, respectivamente, lo que genera un impacto en la comparabilidad de las cifras expuestas en los presentes estados financieros, originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros activos y pasivos, nominados en moneda extranjera.

2.2. Nuevas normas contables

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

Normas, modificaciones e interpretaciones aún no adoptados por la Sociedad

Definición de Material -Modificaciones a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores"	El IASB ha realizado modificaciones a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", requiere que la materialidad sea consistente para la aplicación de las NIIF.	30-06-2020
--	---	------------

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

PANAMERICAN MALL S.A.

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 pesos argentinos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(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 monedas extranjeras 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 ingresos financieros y costos financieros, según corresponda.

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 la apreciación de su valor, la Sociedad contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por el propietario 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 apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40.

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

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 construcción se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Por el contrario, las propiedades de inversión en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales la Sociedad espera que así sea 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 mercado activos, comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si no se dispone de esta información, la Sociedad utiliza métodos de valuación alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de fondo descontados (Nivel 2).

El valor razonable del centro comercial de la Sociedad se basa en proyecciones de flujos de fondo 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 la fecha de los estados financieros por valuadores externos 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 reconocidos en 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 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.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

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 incurren.

2.5. Propiedades, planta y equipo

Todas las propiedades, plantas y equipo (PPE) se encuentran registradas a costo reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo atribuido 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 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 costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto de PPE se capitalizan como parte del costo del mismo. Un activo apto es aquel que requiere un período prolongado antes de estar listo para el uso al que está destinado. Los costos financieros se capitalizan durante el período de construcción o producción del activo apto, y cesan una vez que se hayan completado todas las actividades necesarias para que dicho activo sea destinado al uso previsto, o se suspende durante los períodos en los que se hayan suspendido las actividades de construcción de dicho activo.

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 haya beneficios económicos futuros para la Sociedad y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de la mejora o reemplazo de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado de resultados durante el período en el que se incurren.

La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta para imputar el costo durante la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

Muebles y útiles	120 meses
Maquinarias y equipos	120 meses
Equipos de computación	36 meses

Los valores residuales y las vidas útiles de los activos se revisan, y ajustan en caso de corresponder, como mínimo al cierre de cada ejercicio económico.

El valor contable de un activo se reduce de inmediato a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado (Nota 2.8).

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

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 "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados integrales.

2.6. Arrendamientos

Los arrendamientos de la Sociedad se clasifican en arrendamientos operativos o financieros, teniendo en cuenta la sustancia económica de los contratos.

La Sociedad como arrendadora:

Arrendamiento operativo – las propiedades arrendadas a inquilinos bajo arrendamientos operativos se incluyen en "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera. Ver Nota 2.22 para la contabilización de ingresos por alquileres.

Arrendamiento financiero – la Sociedad no tiene activos arrendados bajo arrendamientos financieros.

La Sociedad como arrendataria:

La Sociedad no actúa como arrendataria en relación a arrendamientos operativos ni financieros.

2.7. Activos intangibles

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Dichos costos se amortizan durante la vida útil del software, estimada en 3 años.

Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren.

Los costos de desarrollo de software de computación reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada, la cual no excede los 3 años.

Los valores residuales se revisan, y ajustan en caso de corresponder, como mínimo al cierre de cada ejercicio económico.

El valor contable de un activo se reduce de inmediato a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado (Nota 2.8).

2.8. Desvalorización del valor de los activos

Propiedades, planta y equipo y activos intangibles de vida útil definida

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad revisa los valores contables de sus propiedades, planta y equipo y activos intangibles de vida útil definida para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el alcance de la pérdida por desvalorización, si la hubiere.

Si el valor recuperable de un activo es inferior a su valor contable, el valor contable del activo se reduce a su valor recuperable. Las pérdidas por desvalorización se reconocen de inmediato en el estado de resultados integrales.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

Los activos que sufrieron una pérdida por desvalorización son revisados a cada fecha de cierre del ejercicio para evaluar una posible reversión de la desvalorización. La pérdida por desvalorización reconocida en ejercicios anteriores se reversa sólo si hubo un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable de los activos desde el reconocimiento de la última pérdida por desvalorización.

En tal caso, el valor contable del activo se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable, que no podrá ser mayor al valor contable que se habría determinado de no haberse contabilizado ninguna pérdida por desvalorización del activo en ejercicios anteriores. La reversión de pérdidas por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.9. Inventarios

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

2.10. Instrumentos financieros

(a) Clasificación

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 capital o de deuda.

Instrumentos de deuda

(i) Activos financieros a costo amortizado

Una inversión en 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 de solamente 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 2019 y 2018, los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo y créditos por ventas y otros créditos, netos.

(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados más arriba, el instrumento de deuda se clasifica como un activo 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.

Al 30 de junio de 2019 y 2018, los activos financieros de la Sociedad a valor razonable con cambios en resultados comprenden fondos comunes de inversión, fondos ETF, bonos soberanos y obligaciones negociables emitidas por Cresud S.A.C.I.F. y A. y obligaciones negociables emitidas por IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

(b) Reconocimiento y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha en la cual la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando se han extinguido o transferido los derechos a recibir flujos de efectivo provenientes de dichas inversiones, los riesgos y beneficios relacionados con su titularidad.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero valuado a costo amortizado, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de operaciones de activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados integrales.

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 negocios utilizado por la Sociedad para administrar dichos activos.

(c) Desvalorización de activos financieros

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.

Las evidencias de desvalorización incluyen indicios de que los deudores o grupo de deudores están experimentando importantes dificultades financieras, incumplimientos o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que sean declarados en quiebra o concurso, y cuando datos observables indican que existe una disminución en los flujos de efectivo futuros estimados.

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. El valor contable del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Como medida práctica, la Sociedad puede medir la desvalorización en base al valor razonable de un instrumento, utilizando un precio de mercado observable. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por desvalorización disminuye y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad de la desvalorización original, la reversión de la pérdida por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

(d) Compensación de instrumentos financieros

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.

2.11. 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, a las relaciones de cobertura, 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.

2.12. Créditos por ventas y otros créditos

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

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

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula en base a la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar, el historial de incobrabilidad y la solvencia de los clientes, como así también la existencia de acciones judiciales o extrajudiciales de cobro. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, 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.

2.13. Deudas comerciales y otras deudas

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

2.14. Depósitos en garantía

La Sociedad generalmente recibe depósitos de inquilinos como garantía de la devolución en buen estado de la propiedad alquilada al final del plazo de la locación o de los pagos durante el plazo del arrendamiento (que por lo general es de 3 años). Los depósitos por lo general equivalen a un mes de alquiler. De conformidad con la NIIF 9, dichos depósitos se tratan como activos y pasivos financieros, y se reconocen inicialmente a valor razonable. La diferencia entre el valor razonable y el efectivo recibido es considerada como parte de los pagos mínimos recibidos por el arrendamiento en virtud del arrendamiento operativo (remitirse a la Nota 2.22 para el reconocimiento de ingresos por alquileres). Los depósitos se miden posteriormente a costo amortizado.

2.15. 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

2.16. Costos financieros

Los costos financieros, ya sean generales o específicos, directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que necesariamente requieren de un período prolongado de tiempo para el uso esperado o para su venta, son incorporados al costo de dichos activos hasta el momento en que los mismos están preparados para el uso esperado o en las condiciones necesarias para su venta.

Los ingresos devengados por inversiones temporarias de préstamos específicos se deducen de los costos financieros que reúnen las condiciones para su capitalización. El resto de los costos por préstamos son reconocidos en resultados en el ejercicio en el que se incurren.

La Sociedad ha activado costos financieros en propiedades de inversión.

2.17. 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.

2.18. 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 atribuible a los accionistas de la Sociedad, después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión cuando está obligada contractualmente o donde exista una práctica pasada que haya creado una obligación implícita.

2.19. Plan de incentivos en acciones

Nuestra controlante IRSA Propiedades Comerciales S.A., IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA) 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 y Cresud, aunque deben permanecer en la entidad empleadora por un período de tiempo determinado.

PANAMERICAN MALL S.A.

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. La Gerencia de IRSA Propiedades Comerciales S.A., IRSA 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.

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 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.

2.20. 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 bajo otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza bajo 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 entre las bases imponibles 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 que 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.

Las entidades en Argentina están sujetas al Impuesto a la ganancia mínima presunta ("IGMP"). Conforme a este régimen impositivo, una entidad debe pagar el mayor entre el impuesto a las ganancias y el IGMP. La provisión por IGMP se calcula a la tasa vigente del 1% y se basa en los activos impositivos de la Sociedad al cierre del ejercicio, como lo definen las leyes argentinas. Si el IGMP excede al impuesto a las ganancias, dicho excedente se puede tomar como pago a cuenta del impuesto a las ganancias futuro que se produzca durante un período de 10 años. Cuando la Sociedad considera que es probable que se utilice el cargo de IGMP como pago a cuenta de cargos por impuesto a las ganancias contabiliza el IGMP como un crédito corriente o no corriente, según corresponda, en el estado de situación financiera.

El impuesto a la ganancia mínima presunta fue derogado por la Ley N° 27.260 en su artículo 76 para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

Respecto al mismo, considerando la instrucción N° 2 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en el caso que concurriesen quebrantos contables e impositivos, no procede registrar la provisión del impuesto en cuestión.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

2.21. Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. No incluye descubiertos bancarios.

2.22. Reconocimiento de ingresos

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.

Actividades inmobiliarias:

- *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 1221 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 analizó la definición del plazo de arrendamiento de la NIC 17, el cual establece que un arrendamiento no cancelable es un arrendamiento cancelable sólo (a) en el caso que suceda alguna contingencia remota, (b) con el permiso del arrendador, (c) si el arrendatario celebra un nuevo arrendamiento con el mismo arrendador, o (d) con el pago por parte del arrendatario de una suma adicional la cual, al comienzo del arrendamiento, genera que la continuidad del mismo sea razonablemente cierta.

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 de los centros comerciales 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 5% y el 10% de las ventas brutas de los locatarios. Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se incrementa de manera programada, habitualmente entre un 21% y un 29% cada año durante el plazo de la locación. A su vez, hay locatarios que tienen contratos con cláusulas RSU o porcentaje de la venta. Dicha cláusula define que luego del primer año o semestre, de acuerdo a lo definido en el contrato, se compara el valor mínimo asegurado incrementado por el porcentaje ya definido con el porcentaje que se acuerde entre las partes sobre el promedio de ventas del período, y de ambas se toma el mayor.

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 de los centros comerciales 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 consideró 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 de los centros comerciales 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 recuperos 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 integrante de la contraprestación neta por el uso de la propiedad, y por lo tanto, se reconocen bajo el método de la línea recta.

Los incrementos de los alquileres se contabilizan cuando los mismos han sido acordados con los inquilinos.

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.

2.23. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio (Nota 10).

2.24. Distribución de dividendos

Los dividendos a pagar de la Sociedad se contabilizan como un pasivo en el ejercicio en el cual son aprobados.

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
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
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver nota 5.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 5 – Propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 12 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes de la Sociedad. Incobrabilidad en base al vencimiento de los créditos y condiciones específicas de los créditos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 9 – Créditos por ventas y otros créditos
Instrumentos financieros de nivel 2	La Sociedad utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: <ul style="list-style-type: none"> • Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones. • Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV). • Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado (Curva Libor). 	Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados	Nota 8 – Instrumentos financieros por categoría
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 incorrecto de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 15 - Provisiones

4. Administración del riesgo financiero

Principios y procedimientos de administración de riesgo

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

Las diversas actividades de la Sociedad están expuestas a una variedad de riesgos financieros en el curso normal de las operaciones. La política general de administración de riesgo de la Sociedad se centra en la imprevisibilidad de los mercados financieros y procura tanto minimizar los costos de capital de la Sociedad mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros de la Sociedad de manera efectiva.

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.

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres 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 e incertidumbres enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

PANAMERICAN MALL S.A.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado de la Sociedad surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera y activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestas a movimientos generales y específicos del mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Los ejemplos de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra, y los cambios en varios factores pueden tener correlación, por ejemplo, variaciones en la tasa de interés y variaciones en el tipo de cambio de moneda extranjera.

Riesgo de moneda extranjera

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos, pero puede operar en diferentes monedas extranjeras. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta al riesgo de moneda extranjera. Este riesgo aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad. La principal moneda extranjera con la que opera la Sociedad es el dólar estadounidense.

Los instrumentos financieros son solo considerados sensibles a los tipos de cambio cuando no están nominados en la moneda funcional de la entidad que los mantiene. La siguiente tabla muestra los valores contables netos de los instrumentos financieros expresados en dólares estadounidenses discriminados por las monedas funcionales en las que opera la Sociedad para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018. Los importes se presentan en pesos argentinos, moneda de presentación de la Sociedad:

Moneda funcional	Posición monetaria neta	Posición monetaria neta
	Pasiva	Pasiva
	30.06.19	30.06.18
Peso argentino	(1.218.692.844)	(1.220.351.504)
Total	(1.218.692.844)	(1.220.351.504)

La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación del 10% del dólar estadounidense 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 el 30 de junio de 2019 y 2018 en \$ 121,9 millones y \$ 122 millones, respectivamente. Una depreciación del 10% del dólar estadounidense respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

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

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.

La Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes títulos, tanto públicos como privados y fondos de mercado monetario.

PANAMERICAN MALL S.A.

Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad a riesgo de interés de flujo de efectivo, mientras que los préstamos emitidos a tasa fija exponen a la Sociedad a riesgo de interés a valor razonable. La Sociedad administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable. Los préstamos de la Sociedad a tasa variable, al cierre de los ejercicios informados, están expresados en pesos:

Préstamos por tasa	30.06.19	30.06.18
Tasa variable	1.494.266.715	1.577.946.601
Tasa fija	10.210.200	429.436
Total	1.504.476.915	1.578.376.037

La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio impactaría en el estado de resultados integrales antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 en \$ 14,9 millones y \$ 15,8 millones, respectivamente.

(b) Administración de riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que la contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad. Se han establecido límites crediticios para asegurar que la Sociedad solo trate con contrapartes aprobadas y que ese riesgo de concentración de la contraparte ha sido considerado y el riesgo de pérdidas mitigado. La exposición a contrapartes se mide como la totalidad de todas las obligaciones de una única entidad legal o económica de la Sociedad.

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.

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.

La política de la Sociedad es administrar el riesgo crediticio de los créditos por ventas y otros créditos a través de la definición de límites comerciales. Se asignan límites crediticios internos a todas las contrapartes significativas de la Sociedad.

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 9).

PANAMERICAN MALL S.A.

(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.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Al 30 de junio de 2019						
Deudas comerciales y otras deudas	122.684.423	2.572.377	728.372	-	4.944.592	130.929.764
Instrumentos derivados financieros	13.152.550	8.390.626	4.427.020	986.290	-	26.956.486
Préstamos (excluyendo arrendamiento financiero)	304.445.681	506.077.826	485.563.844	350.568.291	-	1.646.655.642
Total	440.282.654	517.040.829	490.719.236	351.554.581	4.944.592	1.804.541.892
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Al 30 de junio de 2018						
Deudas comerciales y otras deudas	-	5.225.705	2.869.806	-	-	8.095.511
Instrumentos derivados financieros	20.575.187	22.691.189	17.015.215	9.431.857	2.547.065	72.260.513
Préstamos (excluyendo arrendamiento financiero)	67.519.872	300.434.271	527.056.472	508.678.977	369.148.001	1.772.837.593
Total	88.095.059	328.351.165	546.941.493	518.110.834	371.695.066	1.853.193.617

(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 13. 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.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

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.

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Ratio de apalancamiento (i)	13,17%	14,16%
Ratio de endeudamiento (ii)	10,99%	11,61%

(i) Calculado como el total de los préstamos corrientes y no corrientes sobre el total de los préstamos corrientes y no corrientes más el patrimonio.

(ii) Calculado como el total de los préstamos corrientes y no corrientes sobre el total de las propiedades a valor razonable.

(e) Otros riesgos no financieros

Riesgo de propiedad:

Existen distintos riesgos que afectan las inversiones en propiedades. La composición de la cartera de propiedades de la Sociedad, incluyendo la concentración de activos y el tamaño del inmueble, puede afectar la liquidez y el rendimiento relativo de las propiedades. La Sociedad monitorea la concentración de activos y el tamaño promedio del inmueble de las propiedades de inversión.

Los cambios en las tendencias y condiciones económicas causan cambios en la demanda de los consumidores respecto de las propiedades de inmuebles, con impacto en los nuevos contratos de locación, en la renovación de arrendamientos existentes y crecimiento reducido de los alquileres. También cambia el riesgo de aumento de insolvencia de los locatarios. La Sociedad toma varias medidas para mitigar algunos de estos riesgos, siempre que sea posible. La variedad de los tipos de activos, así como una base de locatarios diversificada, con monitoreo de concentración de locatarios ayudan a mitigar estos riesgos.

El desarrollo, la administración y rentabilidad de los centros comerciales pueden verse afectados por varios factores: la accesibilidad y la ubicación del área en la que están ubicados, el atractivo intrínseco de los mismos, el flujo de personas, el nivel de ventas de cada unidad de arrendamiento, la mayor competencia de las ventas por Internet, el monto del alquiler cobrado a cada unidad de arrendamiento y las fluctuaciones en sus niveles de ocupación. En caso de que exista un aumento en los costos operativos debido a la inflación o a algún otro factor, esta situación podría tener un efecto adverso significativo en la Sociedad si sus locatarios no pudieran hacer frente a un aumento en el precio del alquiler como consecuencia del aumento en los gastos. El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1221 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

5. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018 fue la siguiente:

	Centros comerciales	Oficinas	Reservas de tierras	Obras en curso oficinas	Total
Jerarquía de valor razonable	3	2	2	2	
Valor razonable al 30 de junio de 2017	6.621.405.744	1.513.612.742	1.171.380.170	1.032.564.823	10.338.963.479
Altas	2.113.584	732.560	-	1.257.969.192	1.260.815.336
Altas de costos iniciales de arrendamientos	61.868	-	-	2.386.738	2.448.606
Costos financieros capitalizados	-	-	-	26.093.223	26.093.223
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(110.754)	(197.883)	-	-	(308.637)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	555.544.780	514.810.934	540.250.955	350.958.142	1.961.564.811
Valor razonable al 30 de junio de 2018	7.179.015.222	2.028.958.353	1.711.631.125	2.669.972.118	13.589.576.818
Altas	10.501.539	33.923.175	-	768.908.623	813.333.337
Altas de costos iniciales de arrendamientos	1.068.073	3.745.173	-	-	4.813.246
Costos financieros capitalizados	-	-	-	67.396.087	67.396.087
Traslados a Propiedad Planta y Equipo (Nota 6)	(112.167)	(384.749)	-	-	(496.916)
Traslados	-	5.383.508.090	-	(5.383.508.090)	-
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(400.683)	(2.003.284)	-	-	(2.403.967)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(2.577.051.576)	(207.959.629)	14.067.972	1.982.618.872	(788.324.361)
Valor razonable al 30 de junio de 2019	4.613.020.408	7.239.787.129	1.725.699.097	105.387.610	13.683.894.244

(i) El cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 18).

Procesos de valuación

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Sociedad fue determinado a cada cierre de ejercicio por valuadores externos independientes, que poseen una cualificación profesional reconocida y 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) evalúa los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantiene 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.

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 cuál se encuentran estos activos, a efectos de maximizar la utilización de información observable disponible para la determinación del valor razonable.

PANAMERICAN MALL S.A.

Para los Centros Comerciales no se cuenta con un mercado líquido de compra venta 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 PBI, la evolución de la inflación, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada por el Grupo para la valuación de los Centros Comerciales es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF"), 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 forma confiable 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 Producto Bruto Interno ("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 contratadas 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 Macroeconómicas ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina 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 todos los Centros Comerciales 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.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del último año de vida útil.
- 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 las de FMI, OCDE, 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 la tasa de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
 - a) tasa libre de riesgo americana;
 - b) beta de la industria, considerándose compañías comparables de US, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
 - c) riesgo país argentino considerando el Índice EMBI+; y
 - d) 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 Propiedades Comerciales S.A., en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores para la determinación de la tasa de descuento.

PANAMERICAN MALL S.A.

Para oficinas y reservas de tierra, la valuación se determinó utilizando transacciones de activos comparables de mercado, puesto que el mercado de oficinas y reservas de tierras 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.

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:

- 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.

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

Las siguientes tablas presentan información sobre las mediciones del valor razonable de la propiedad de inversión usando supuestos no observables significativos (Nivel 3):

30 de junio 2019

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento	Tasa de crecimiento
Centros comerciales	Flujo de fondos descontado	12,10%	3%

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio AR\$/US\$ con una tendencia alcista, que parte de \$38,05 arribando a \$72,16. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,7% 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 44,5% y se estabiliza en 8% al cabo de 10 años.

30 de junio 2018

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento	Tasa de crecimiento
Centros comerciales	Flujo de fondos descontado	9,79%	3%

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio AR\$/US\$ con una tendencia alcista, que parte de \$19,51 arribando a \$49,05. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,6% 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 25,0% y se estabiliza en 8% al cabo de 10 años.

PANAMERICAN MALL S.A.

Sensibilidad de supuestos no observables (Centros Comerciales):

	Tasa de descuento + 1%	Tasa de descuento -1%	Tasa de crecimiento + 1 %	Tasa de crecimiento - 1 %	Inflación + 10% (1)	Inflación - 10% (2)	Tasa Devaluación + 10% (3)	Tasa Devaluación - 10% (4)
2019	(474)	594	118	(95)	485	(430)	(419)	513
2018	(977)	1.327	373	(277)	478	(453)	(653)	798

(1) Asume una tasa de inflación 10% mayor para cada período, respecto a las tasas proyectadas.

(2) Asume una tasa de inflación 10% menor para cada período, respecto a las tasas proyectadas.

(3) Asume un tipo de cambio 10% mayor para cada período, respecto a los niveles proyectados.

(4) Asume un tipo de cambio 10% menor para cada período, respecto a los niveles proyectados.

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>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 17)	1.252.155.678	839.631.521
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectiva (Nota 17)	296.693.150	342.575.424
Costos (Nota 18)	(400.138.930)	(419.580.012)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(788.324.361)	1.961.564.811

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018 se realizaron activaciones de costos financieros por \$ 67,4 y \$ 26,09 millones, respectivamente.

6. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018 fue la siguiente:

	<u>Muebles y útiles</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Total</u>
Valor residual al 30 de junio de 2017	4.537.400	4.471.281	9.008.681
Altas	124.340	3.470.354	3.594.694
Depreciaciones (i)	(923.515)	(2.625.935)	(3.549.450)
Saldos al 30 de junio de 2018	3.738.225	5.315.700	9.053.925
Costos	9.477.159	62.440.711	71.917.870
Depreciación acumulada	(5.738.934)	(57.125.011)	(62.863.945)
Valor residual al 30 de junio de 2018	3.738.225	5.315.700	9.053.925
Altas	400.513	925.715	1.326.228
Transferencia desde Propiedad de Inversión (Nota 5)	384.749	112.167	496.916
Depreciaciones (i)	(961.401)	(2.790.605)	(3.752.006)
Saldos al 30 de junio de 2019	3.562.086	3.562.977	7.125.063
Costos	10.262.421	63.478.593	73.741.014
Depreciación acumulada	(6.700.335)	(59.915.616)	(66.615.951)
Valor residual al 30 de junio de 2019	3.562.086	3.562.977	7.125.063

(i) El cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 18).

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018 no se realizaron activaciones de costos financieros.

Ninguna partida de propiedades, planta y equipo de la Sociedad ha sido hipotecada o gravada de otro modo para garantizar préstamos en otros pasivos de la Sociedad.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

7. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 fue la siguiente:

	<u>Software</u>
	<u>Total</u>
Saldos al 30 de junio de 2017	185
Costos	818.031
Depreciación acumulada	(817.846)
Valor residual al 30 de junio de 2017	185
Altas	-
Depreciaciones (i)	(185)
Saldos al 30 de junio de 2018	-
Costos	818.031
Depreciación acumulada	(818.031)
Valor residual al 30 de junio de 2018	-
Saldos al 30 de junio de 2019	-
Costos	818.031
Depreciación acumulada	(818.031)
Valor residual al 30 de junio de 2019	-

(i) El cargo por amortización se incluye dentro de "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 18).

8. Instrumentos financieros por categoría

Las siguientes tablas muestran los importes contabilizados de los activos y pasivos financieros por categoría y jerarquía del valor razonable y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda al 30 de junio de 2019 y 2018. Debido a que los rubros "Créditos por venta 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 al 30 de junio de 2019, son los siguientes:

	<u>Activos financieros a costo amortizado (i)</u>	<u>Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1</u>	<u>Subtotal activos financieros</u>	<u>Activos no financieros</u>	<u>Total</u>
30 de junio de 2019					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 9)	175.601.815	-	175.601.815	300.328.322	475.930.137
Inversiones en activos financieros:					
- Obligaciones negociables (Notas 22 y 24)	-	23.588.875	23.588.875	-	23.588.875
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	28.338.101	-	28.338.101	-	28.338.101
- Inversiones a corto plazo	-	241.905.654	241.905.654	-	241.905.654
Total	203.939.916	265.494.529	469.434.445	300.328.322	769.762.767
	<u>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</u>	<u>Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 2</u>	<u>Subtotal pasivos financieros</u>	<u>Pasivos no financieros</u>	<u>Total</u>
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	107.942.492	-	107.942.492	356.023.240	463.965.732
Préstamos (Nota 13)	1.504.476.915	-	1.504.476.915	-	1.504.476.915
Instrumentos financieros derivados:					
- Swap tasa de interés (Nota 14)	-	26.956.486	26.956.486	-	26.956.486
Total	1.612.419.407	26.956.486	1.639.375.893	356.023.240	1.995.399.133

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2018, eran 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 junio de 2018					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 9)	179.327.215	-	179.327.215	400.629.473	579.956.688
Inversiones en activos financieros:					
- Obligaciones negociables (Notas 22 y 24)	-	86.453.358	86.453.358	-	86.453.358
- Títulos públicos (Nota 24)	-	268.008.651	268.008.651	-	268.008.651
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	27.638.475	-	27.638.475	-	27.638.475
- Inversiones a corto plazo	-	118.746.552	118.746.552	-	118.746.552
Total	206.965.690	473.208.561	680.174.251	400.629.473	1.080.803.724
	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 2	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	370.735.028	-	370.735.028	231.573.552	602.308.580
Préstamos (Nota 13)	1.578.376.037	-	1.578.376.037	-	1.578.376.037
Instrumentos financieros derivados:					
- Swap tasa de interés (Nota 14)	-	72.260.513	72.260.513	-	72.260.513
Total	1.949.111.065	72.260.513	2.021.371.578	231.573.552	2.252.945.130

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

Los resultados generados por instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales (Nota 20) y pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / (Pasivos) financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2019			
Ingresos por intereses	386.087	-	386.087
Egresos por intereses	(1.930.850)	-	(1.930.850)
Intereses generados por créditos operativos	11.294.502	-	11.294.502
Pérdida por diferencia de cambio, neta	66.407.479	-	66.407.479
Otros costos financieros	(14.902.886)	-	(14.902.886)
Resultado por instrumentos financieros derivados, netos	-	12.309.770	12.309.770
Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	7.637.904	7.637.904
Resultado neto	61.254.332	19.947.674	81.202.006
	Activos / (Pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (Pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2018			
Ingresos por intereses	8.157.034	4.308.879	12.465.913
Egresos por intereses	(17.992.100)	-	(17.992.100)
Intereses generados por créditos operativos	7.984.999	-	7.984.999
Pérdida por diferencia de cambio, neta	(374.006.357)	-	(374.006.357)
Otros costos financieros	(14.145.939)	-	(14.145.939)
Resultado por instrumentos financieros derivados, netos	-	(115.950.602)	(115.950.602)
Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	89.336.580	89.336.580
Resultado neto	(390.002.363)	(22.305.143)	(412.307.506)

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

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 de cotización en mercados activos para idénticos activos o pasivos que la Sociedad pueda tomar como referencia a la fecha de cierre del ejercicio. Un mercado se considera activo si las transacciones se llevan a cabo con cierta frecuencia y se dispone de suficiente información de precios en forma permanente. Debido a que un precio cotizado en un mercado activo es el indicador más confiable del valor razonable, este debe ser utilizado siempre, si estuviere disponible. Al 30 de junio de 2019 y 2018 los instrumentos financieros que la Sociedad tiene asignados a este nivel comprenden fondos comunes de inversión, títulos públicos y obligaciones negociables.

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. Al 30 de junio de 2019 los instrumentos financieros que la Sociedad ha asignado a este nivel comprenden contratos de swap de tasa de interés.

En el caso del nivel 3, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto solo es permitido en la medida que no haya disponible información de mercado. Los datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios. La Sociedad no posee instrumentos asignados a este nivel.

No se registraron transferencias entre niveles durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018.

9. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos al 30 de junio de 2019 y 2018:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Aplanamiento de alquileres escalonados	211.316.373	42.434.794
Deudores por alquileres y servicios	119.527.811	98.561.204
Valores a depositar	43.506.065	54.912.396
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y servicios	8.303.805	8.082.714
Menos: Previsión para deudores incobrables	<u>(11.533.354)</u>	<u>(13.392.802)</u>
Total créditos por ventas	<u>371.120.700</u>	<u>190.598.306</u>
Adelantos a proveedores	65.179.861	285.237.725
Impuesto al valor agregado saldo a favor	16.422.725	65.851.663
Gastos pagados por adelantado	4.515.741	4.471.114
Gastos y servicios a recuperar	2.726.327	1.229.171
Préstamos otorgados	980.200	1.396.426
Otros impuestos	2.893.622	2.634.177
Diversos	4.383	6.846
Total otros créditos	<u>92.722.859</u>	<u>360.827.122</u>
Partes relacionadas (Nota 22)	<u>553.224</u>	<u>15.138.458</u>
Total créditos por ventas y otros créditos	<u>464.396.783</u>	<u>566.563.886</u>
No corriente	176.761.600	68.972.530
Corriente	<u>287.635.183</u>	<u>497.591.356</u>
Total	<u>464.396.783</u>	<u>566.563.886</u>

Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos se aproximan a sus valores contables debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos no corrientes se aproximan a sus valores contables, ya que el impacto del descuento no es significativo.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

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

	30.06.19	30.06.18
Saldo al inicio del ejercicio	13.392.802	11.068.173
Aumentos (Nota 18)	8.977.224	6.804.333
Disminuciones (Nota 18)	(2.953.954)	(1.755.811)
Utilización	(1.006.533)	(34.361)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(6.876.185)	(2.689.532)
Saldo al cierre del ejercicio	11.533.354	13.392.802

Los cargos y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales (Nota 18). Los montos cargados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recuperos.

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 2019 y 2018 (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):

	Vencidos no provisionados					
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Al 30 de junio de 2019				A vencer	Provisionados	Total
Alquileres centros comerciales y servicios	5.055.536	1.189.861	6.710.405	314.658.833	11.533.354	339.147.989
Valores a depositar	1.130.242	-	1.281.451	41.094.372	-	43.506.065
Total créditos	6.185.778	1.189.861	7.991.856	355.753.205	11.533.354	382.654.054

	Vencidos no provisionados					
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Al 30 de junio de 2018				A vencer	Provisionados	Total
Alquileres centros comerciales y servicios	4.807.713	54.760	4.331.290	126.492.147	13.392.802	149.078.712
Valores a depositar	1.205.459	-	126.176	53.580.761	-	54.912.396
Total créditos	6.013.172	54.760	4.457.466	180.072.908	13.392.802	203.991.108

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 2019 y 2018, la Sociedad registró pérdidas y recuperos por desvalorización de créditos por alquileres y servicios por un valor de \$ 6.023.270 y \$ 5.048.522, respectivamente.

10. 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.

No se han presentado movimientos en las cuentas de capital al 30 de junio de 2019 y 2018.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley N° 19.550, el 5% de las ganancias del ejercicio es separado para constituir una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital total). Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas.

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.

En el cuarto trimestre del ejercicio 2018, el Directorio de la Sociedad decidió cambiar la política contable de las propiedades de inversión del modelo de costo al modelo de valor razonable, según lo permitido por la NIC 40 y ha modificado retroactivamente las cifras comparativas hasta la fecha de transición a NIIF (1° de julio de 2011).

De acuerdo a la Resolución General 609/12 de la CNV se constituyó una Reserva especial, la cual, contiene el efecto del cambio en el patrimonio al día de la transición como consecuencia del cambio de política de las propiedades de inversión.

Estas reservas no podrán desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie y solo podrá ser desafectada para su capitalización para absorber eventuales saldos negativos de Resultados no asignados.

Los cambios en el valor razonable que se han producido con posterioridad al período de transición forman parte de los resultados no asignados.

Reserva especial

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 21 de diciembre de 2017 constituyó una reserva especial por \$ 5.396.041.756.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 10 de abril de 2019 constituyó una reserva especial por \$ 3.627.931.270.

Dividendos

Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio de 2018 se aprobaron dividendos de forma anticipada, los cuales ascienden a \$ 283.142.794.

PANAMERICAN MALL S.A.

11. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra las deudas comerciales y otras deudas al 30 de junio de 2019 y 2018:

	30.06.19	30.06.18
Derechos de admisión	96.699.317	101.614.542
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	48.568.772	109.660.012
Facturas a recibir	45.251.434	224.442.666
Deudas comerciales	23.274.896	62.543.335
Depósitos en garantía	12.923.285	11.589.535
Anticipo de clientes	1.696.505	7.450.080
Total deudas comerciales	228.414.209	517.300.170
Planes de pago de impuestos	202.204.345	1.718.927
Retenciones a depositar	4.048.253	8.017.681
Ingresos brutos a pagar	2.745.872	1.688.135
Otros impuestos a pagar	60.176	1.129.668
Impuesto al valor agregado a pagar	-	294.507
Total otras deudas	209.058.646	12.848.918
Partes relacionadas (Nota 22)	26.492.877	72.159.492
Total deudas comerciales y otras deudas	463.965.732	602.308.580
No corriente	69.701.210	57.111.065
Corriente	394.264.522	545.197.515
Total	463.965.732	602.308.580

Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas corrientes se aproximan a sus respectivos valores en libros debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas no corrientes se aproximan a sus valores en libros, ya que el impacto del descuento no es significativo.

12. Impuestos

El detalle del cargo por el impuesto a las ganancias de la Sociedad al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

	30.06.19	30.06.18
Impuesto a las ganancias corriente	(44.530.815)	(68.911.698)
Impuesto especial por revalúo impositivo	(201.222.217)	(658.190)
Impuesto diferido	325.490.510	347.752.780
Impuesto a las ganancias – Ganancia	79.737.478	278.182.892

La tasa impositiva legal en Argentina es del 30% y 35% para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2019 y 2018 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.19	30.06.18
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	3.850.569	913.042
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	21.026.082	34.918.805
Activo por impuesto diferido	24.876.651	35.831.847
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(2.464.570.122)	(2.916.852.337)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(128.899.072)	(13.062.563)
Pasivo por impuesto diferido	(2.593.469.194)	(2.929.914.900)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(2.568.592.543)	(2.894.083.053)

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

La evolución del impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018 es la siguiente:

30 de junio de 2019	30.06.2018	(Debitado) / Acreditado al resultado	30.06.2019
Activo por impuesto diferido			
Créditos por venta y otros créditos	2.882.666	(1.525.598)	1.357.068
Deudas comerciales y otras deudas	31.892.303	(10.111.140)	21.781.163
Remuneraciones y cargas sociales	151.653	(54.026)	97.627
Otros	905.225	735.568	1.640.793
	35.831.847	(10.955.196)	24.876.651
Activo por impuesto diferido			
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión y propiedad, planta y equipo	(2.916.740.655)	510.523.507	(2.406.217.148)
Créditos por venta y otros créditos	(12.883.749)	(49.379.191)	(62.262.940)
Deudas comerciales y otras deudas	(158.474)	6.288.987	6.130.513
Inversiones en instrumentos financieros	(37.527)	(2.762.404)	(2.799.931)
Revalúo por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-	(128.272.310)	(128.272.310)
Otros	(94.495)	47.117	(47.378)
	(2.929.914.900)	336.445.706	(2.593.469.194)
Pasivo por impuesto diferido			
Pasivo por impuesto diferido, neto	(2.894.083.053)	325.490.510	(2.568.592.543)

30 de junio de 2018	30.06.2017	(Debitado) / Acreditado al resultado	30.06.2018
Activo por impuesto diferido			
Quebrantos impositivos	180.166	(180.166)	-
Créditos comerciales y otros créditos	-	2.882.666	2.882.666
Deudas comerciales y otras deudas	37.785.419	(5.893.116)	31.892.303
Remuneraciones y cargas sociales	-	151.653	151.653
Otros	1.721.975	(816.750)	905.225
	39.687.560	(3.855.713)	35.831.847
Subtotal activo por impuesto diferido			
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión y propiedad, planta y equipo	(3.255.801.903)	339.061.248	(2.916.740.655)
Créditos comerciales y otros créditos	(23.494.239)	10.610.490	(12.883.749)
Deudas comerciales y otras deudas	-	(158.474)	(158.474)
Inversiones en instrumentos financieros	(1.759.777)	1.722.250	(37.527)
Otros	(467.474)	372.979	(94.495)
	(3.281.523.393)	351.608.493	(2.929.914.900)
Subtotal pasivo por impuesto diferido			
Pasivo por impuesto diferido, neto	(3.241.835.833)	347.752.780	(2.894.083.053)

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 2019 y 2018:

	30.06.19	30.06.18
Resultado del ejercicio antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente	79.273.607	762.778.409
Diferencias permanentes:		
Diferencia de tasa reforma fiscal	(124.364.056)	(1.161.935.554)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	307.924.430	121.982.052
Diferencia entre provisión y declaración jurada	831.413	(1.676.723)
Impuesto especial por revalúo impositivo	201.222.217	658.190
Conceptos no deducibles	11.734	166
Donaciones	-	10.568
Otros	46.348	-
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	(544.683.171)	-
Impuesto a las ganancias – Ganancia	(79.737.478)	(278.182.892)

El 27 de diciembre de 2017 el Congreso Argentino aprobó la reforma tributaria mediante Ley N° 27.430, promulgada el 29 de diciembre de 2017, la cual ha introducido varios cambios en el tratamiento del impuesto a las ganancias aplicables a los ingresos financieros. Los componentes clave de la reforma tributaria son los siguientes:

Dividendos: El impuesto a los dividendos distribuidos por las empresas argentinas sería el siguiente: (i) los dividendos originados por los beneficios obtenidos hasta el ejercicio fiscal de la Sociedad a finalizar el 30 de junio de 2018 inclusive no estarán sujetos al impuesto; (ii) los dividendos derivados de las utilidades generadas en los ejercicios fiscales que finalizan el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020 pagados a individuos argentinos y / o residentes extranjeros, estarán sujetos a un impuesto del 7%; y (iii) los dividendos originados por las ganancias obtenidas en el ejercicio fiscal que finaliza el 30 de junio de 2021 y siguientes estarán sujetos a una tasa del 13%.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

Impuesto a las Ganancias: La alícuota del Impuesto a las Ganancias para las sociedades argentinas se reduciría gradualmente al 30% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019, y al 25% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2020, inclusive.

Presunciones de dividendos: Se presumirán que constituirán pagos de dividendos ciertos hechos tales como: i) retiros de accionistas, ii) uso privado por éstos de bienes inmuebles o muebles de la sociedad, iii) operaciones con accionistas por valor distinto al de plaza, iv) gastos personales de los accionistas en la Sociedad o retribuciones de accionistas sin justificación de tareas.

Revalúo: La normativa establece que, a opción de las sociedades, se podrá realizar el revalúo impositivo de los bienes situados en el país y que se encuentran afectados a la generación de ganancias gravadas. El impuesto especial sobre el importe del revalúo depende del bien, siendo de un 8% para los bienes inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio, del 15% para los bienes inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio, del 5% para acciones, cuotas y participaciones sociales poseídas por personas físicas y del 10 % para el resto de los bienes. Una vez que se ejerce la opción por determinado bien, todos los demás bienes de la misma categoría deben ser revaluados. El resultado impositivo que origine el revalúo no está sujeto al impuesto a las ganancias y el impuesto especial sobre el importe del revalúo no será deducible de dicho impuesto. Por medio de reglamentos (Decreto 353/2018 y 613/2018, y Resolución General (AFP) 4287), el Poder Ejecutivo Nacional ha ido prorrogando la fecha para el ejercicio de la opción, con fundamento en el contexto internacional y la mayor volatilidad que se observa en las variables financieras que afectan la toma de decisión respecto al ejercicio de la opción. El vencimiento del plazo para el ejercicio de esta opción para las sociedades con cierre de ejercicio fiscal al 30 de junio, fue el 31 de julio de 2019.

La Sociedad ha analizado los impactos de la opción mencionada precedentemente y ha optado por su aplicación. Dicho impuesto especial asciende a \$ 201.222.217 y ha sido imputado dentro de la línea "Impuesto a las ganancias" en el estado de resultados integrales.

Ajuste por inflación integral impositivo: La Ley 27.430 establece las siguientes reglas para la aplicación del mecanismo del ajuste por inflación en el impuesto a las ganancias: (i) la actualización del costo para bienes adquiridos o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018 (siendo aplicable para PAMSA para el cierre 30 de junio de 2019), considerando las variaciones porcentuales del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC); y (ii) la aplicación del ajuste integral dispuesto en el Título VI de la Ley del Impuesto a las Ganancias cuando se verifique un porcentaje de variación -del índice de precios mencionado- acumulado en los treinta y seis (36) meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, superior al cien por ciento (100%), o bien, respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación acumulada de ese índice de precios, calculada desde el inicio del primero de ellos y hasta el cierre de cada ejercicio, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y en un quince por ciento (15%) para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al cierre del presente ejercicio, se ha evidenciado una variación acumulada del 55,72% en el índice de precios que supera la condición prevista del 55% para la aplicación del ajuste integral en dicho primer ejercicio. En consecuencia, se ha procedido a aplicar el ajuste por inflación impositivo integral y se ha realizado la actualización del costo de los bienes adquiridos durante el ejercicio 2019 según lo establecido en el artículo 58 de la Ley de Impuesto a las Ganancias

Adicionalmente, la reforma tributaria contempla otras enmiendas en los siguientes asuntos: contribuciones a la seguridad social, ley de procedimientos administrativos tributarios, ley tributaria penal, impuestos a los combustibles líquidos e impuestos especiales, entre otros. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, muchos aspectos están pendientes de reglamentación por parte del Poder Ejecutivo Nacional.

PANAMERICAN MALL S.A.

13. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos de la Sociedad al 30 de junio de 2019 y 2018:

	30.06.19	30.06.18
Préstamos bancarios	1.494.266.715	1.577.946.601
Descubierto bancario	10.210.200	429.436
Total préstamos	1.504.476.915	1.578.376.037
No corriente	1.257.400.123	1.570.583.017
Corriente	247.076.792	7.793.020
Total	1.504.476.915	1.578.376.037

La evolución de los préstamos de la sociedad para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018 fue la siguiente:

	30.06.19	30.06.18
Saldos al inicio del ejercicio	1.578.376.037	152.780.714
Intereses pagados	(69.041.457)	(40.734.386)
Intereses devengados	2.184.430	(8.951.940)
Diferencias de cambio, neta	(84.692.964)	373.331.945
Préstamos obtenidos	-	1.197.537.161
Cancelación de préstamos	-	(116.679.723)
Préstamos de corto plazo, neto	10.185.716	(1.314.943)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	69.066	(3.686.014)
Costos financieros capitalizados	67.396.087	26.093.223
Saldo al cierre del ejercicio	1.504.476.915	1.578.376.037

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

	30.06.19	30.06.18
Capital:		
Menos de un año	238.601.769	77.173
Entre 1 y 2 años	457.293.898	241.676.638
Entre 2 y 3 años	457.293.898	483.353.274
Entre 3 y 4 años	342.812.327	483.353.274
Mayor a 4 años	-	362.199.831
	1.496.001.892	1.570.660.190
Intereses:		
Menos de un año	8.475.023	7.715.847
	8.475.023	7.715.847
	1.504.476.915	1.578.376.037

La siguiente tabla muestra los préstamos a tasa de interés fija y variable de la sociedad, por moneda de emisión al 30 de junio de 2019 y 2018:

Préstamos por tasa y moneda			30.06.19	30.06.18
Préstamos	a tasa fija:	Peso Argentino	10.210.200	429.436
		Subtotal a tasa fija	10.210.200	429.436
Préstamos	a tasa variable:	Dólares estadounidenses	1.494.266.715	1.577.946.601
		Subtotal a tasa variable	1.494.266.715	1.577.946.601
Total préstamos			1.504.476.915	1.578.376.037

El valor razonable de los préstamos corrientes equivale a su valor contable, debido a su naturaleza de corto plazo.

PANAMERICAN MALL S.A.

14. Instrumentos financieros derivados

La siguiente tabla muestra los instrumentos financieros derivados al 30 de junio de 2019 y 2018:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Swap tasa de interés	26.956.486	72.260.513
Total instrumentos financieros derivados	<u>26.956.486</u>	<u>72.260.513</u>
No corriente	13.803.937	-
Corriente	13.152.549	72.260.513
Total	<u>26.956.486</u>	<u>72.260.513</u>

Al 30 de junio de 2019 y 2018 los swaps a tasa de interés pendientes son los siguientes:

	<u>Monto (US\$)</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Swaps de tasa de interés	35.000.000	16/02/2023	26.956.486	72.260.513
Total	<u>35.000.000</u>		<u>26.956.486</u>	<u>72.260.513</u>

Los resultados devengados por swaps de tasa de interés durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Swaps de tasa de interés	12.309.770	(115.950.602)
Total	<u>12.309.770</u>	<u>(115.950.602)</u>

15. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Saldo al Inicio del ejercicio	<u>4.691.091</u>	<u>4.545.394</u>
Aumentos (Nota 19)	3.583.663	12.477.653
Recuperos (Nota 19)	(164.498)	(767.974)
Utilizaciones	(91.874)	(11.170.183)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.871.745)	(393.799)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>6.146.637</u>	<u>4.691.091</u>
No corriente	4.085.194	2.096.752
Corriente	2.061.443	2.594.339
Total	<u>6.146.637</u>	<u>4.691.091</u>

16. Arrendamientos

La Sociedad como arrendataria

La Sociedad no actúa como arrendatario en relación a arrendamientos operativos ni financieros.

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 algunos arrendamientos vinculados a locales de grandes superficies tienen plazos de diez a treinta 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 5% a 10% de las ventas de los inquilinos). Asimismo, de acuerdo con la cláusula de ajuste de alquileres en la mayoría de los acuerdos de arrendamiento, el alquiler básico de los inquilinos generalmente aumenta entre 21% y 29% cada año durante el plazo del arrendamiento. 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 NIC 17 "Arrendamientos".

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
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 valor contable de los activos destinados a estos arrendamientos se exponen en Nota 5.

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, los ingresos por alquiler básico y contingente de la Sociedad ascendieron a \$ 324.331.658 y \$ 379.536.615 y a \$ 124.873.865 y \$ 139.849.017, respectivamente y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos por alquileres y servicios" en el estado de resultados integrales.

- 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. Los inquilinos deben pagar un alquiler básico pagadero en base mensual.

Los ingresos por alquileres fueron de \$ 316.128.165 y \$ 123.692.417 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, 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 exponen 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>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Hasta 1 año	609.295.025	351.251.761
Más de 1 año y menos de 5 años	1.853.740.304	292.418.220
Más de 5 años	289.618.621	-
Total	<u>2.752.653.950</u>	<u>643.669.981</u>

Arrendamientos financieros:

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

17. Ingresos

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Alquiler básico	640.459.823	503.229.032
Aplanamiento de alquileres escalonados	205.037.314	6.214.129
Alquiler contingente	124.873.865	139.849.017
Tarifas de estacionamiento	94.137.715	105.151.176
Derechos de admisión	66.279.472	72.291.713
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	9.036.612	10.942.304
Otros	112.330.877	1.954.150
Total de ingresos por alquileres y servicios	<u>1.252.155.678</u>	<u>839.631.521</u>
Expensas y fondo de promoción colectivo	296.693.150	342.575.424
Total ingresos por expensas y fondos de promoción colectivo	<u>296.693.150</u>	<u>342.575.424</u>
Total ingresos	<u>1.548.848.828</u>	<u>1.182.206.945</u>

18. 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.19
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	124.633.488	232.421	-	124.865.909
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	105.113.244	1.197	-	105.114.441
Impuestos, tasas y contribuciones	48.111.933	68.352	19.644.110	67.824.395
Servicios públicos y afines	65.523.931	238.313	1.647	65.763.891
Honorarios y retribuciones por servicios	4.700.844	39.866.789	557.544	45.125.177
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	34.255.095	-	6.980.337	41.235.432
Depreciaciones y amortizaciones (Notas 5 y 6)	6.155.973	-	-	6.155.973
Deudores incobrables, neto (Nota 9)	-	-	6.023.270	6.023.270
Alquileres, expensas y costo unidades vacantes	5.824.505	-	-	5.824.505
Honorarios a directores (Nota 22)	-	3.595.095	-	3.595.095
Gastos bancarios	859.512	2.294.521	-	3.154.033
Viáticos, movilidad y librería	2.641.808	6.547	29.696	2.678.051
Otros	2.318.597	-	-	2.318.597
Total de gastos por naturaleza al 30.06.19	400.138.930	46.303.235	33.236.604	479.678.769

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.18
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	146.449.880	247.692	1.061	146.698.633
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	117.084.027	62.299	-	117.146.326
Impuestos, tasas y contribuciones	58.653.164	146.024	17.608.403	76.407.591
Servicios públicos y afines	51.154.901	137.891	4.144	51.296.936
Honorarios y retribuciones por servicios	530.009	45.213.070	189.504	45.932.583
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	33.987.635	-	2.704.633	36.692.268
Depreciaciones y amortizaciones (Notas 5, 6 y 7)	3.858.272	-	-	3.858.272
Deudores incobrables, neto (Nota 9)	-	-	5.048.522	5.048.522
Alquileres, expensas y costo unidades vacantes	4.076.170	-	-	4.076.170
Honorarios a directores (Nota 22)	-	2.723.818	-	2.723.818
Gastos bancarios	689.741	2.520.524	-	3.210.265
Viáticos, movilidad y librería	3.039.200	4.362	-	3.043.562
Otros	57.013	-	-	57.013
Total de gastos por naturaleza al 30.06.18	419.580.012	51.055.680	25.556.267	496.191.959

(i) Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluye \$106.664.787 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales; \$1.763.717 de Plan de incentivo en acciones y \$16.437.405 de otros conceptos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 incluye \$127.644.845 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales; \$ 3.816.507 de Plan de incentivo en acciones y \$15.237.281 de otros conceptos.

19. Otros resultados operativos, netos

Por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018:

	30.06.19	30.06.18
Intereses ganados activos operativos	11.294.502	7.984.999
Juicios y otras contingencias (Nota 15)	(3.419.165)	(11.709.679)
Donaciones	(2.961.381)	(4.474.538)
Otros	1.320.174	(131.747)
Total otros resultados operativos, netos	6.234.130	(8.330.965)

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

20. Resultados financieros, netos

Por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Ingresos financieros		
- Intereses ganados	386.087	12.465.913
- Diferencia de cambio	92.021.754	34.895.169
Ingresos financieros	92.407.841	47.361.082
- Intereses perdidos	(69.326.937)	(17.992.100)
- Diferencia de cambio	(25.614.275)	(408.901.526)
- Otros costos financieros	(14.902.886)	(14.145.939)
Subtotal costos financieros	(109.844.098)	(441.039.565)
Menos: costos financieros capitalizados	67.396.087	26.093.222
Costos financieros	(42.448.011)	(414.946.343)
- Resultados por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados, netos	7.637.904	89.336.580
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	12.309.770	(115.950.602)
Otros resultados financieros	19.947.674	(26.614.022)
- Resultados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(92.741.974)	(65.682.665)
Total resultados financieros, netos	(22.834.470)	(459.881.948)

21. Plan de Incentivo en acciones

Nuestra controlante IRSA Propiedades Comerciales S.A., IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA) 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, IRSA Propiedades Comerciales S.A. 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, IRSA Propiedades Comerciales S.A. 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, IRSA Propiedades Comerciales S.A. y Cresud decidió modificar ciertas condiciones del mismo, entre ellas, la de entregar solo acciones de IRSA y Cresud.

En consecuencia, las acciones estarán bajo la titularidad de IRSA y Cresud, 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 2019 y 2018 la sociedad ha incurrido en un cargo en relación al Plan de Incentivos de \$ 1.763.717 y \$ 3.816.507, respectivamente.

22. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Se considera que una persona física o entidad es una parte relacionada cuando:

- Una entidad, persona física o familiar cercano de esta última ejerce control, control conjunto o influencia significativa sobre la entidad que informa o es un miembro del Directorio o del Senior Management de la entidad o de su controlante.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
 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.

- Una entidad es una subsidiaria, asociada o negocio conjunto de la entidad o de su controlante o controlada.

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

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

La Sociedad habitualmente alquila diferentes espacios en sus Centros Comerciales (locales, góndolas, bauleras o espacios para publicidad) a partes relacionadas.

(b) Cobranzas por arrendamientos

Los centros comerciales propiedad de IRSA Propiedades Comerciales, Emprendimiento Recoleta 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) Inversiones en activos financieros

Dentro del curso habitual de sus operaciones la Sociedad realiza diferentes actividades de inversión con el objetivo de preservar el capital y maximizar el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Estas actividades incluyen la adquisición de diferentes títulos de deuda pertenecientes a entidades privadas ajenas al grupo y/o partes relacionadas como IRSA Propiedades Comerciales S.A., IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y Cresud S.A.C.I.F. y A..

(d) Honorarios por gerenciamiento (Management Fee)

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

(e) Servicios legales

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

(f) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios la Sociedad, su controlante IRSA Propiedades Comerciales S.A. 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.

PANAMERICAN MALL S.A.

(g) 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, calculados desde las fechas de los desembolsos hasta las fechas de los efectivos pagos, y pueden cancelarse total o parcialmente antes de la fecha de vencimiento, ya sea en efectivo y/o mediante la capitalización (conversión en acciones) y/o compensación de saldos deudores y acreedores según sea el caso.

(h) 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.

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 2019 y 2018:

<u>Rubro</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Inversiones en activos financieros (Nota 8)	23.588.875	86.453.358
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9)	553.224	15.138.458
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	(26.492.877)	(72.159.492)
Total	(2.350.778)	29.432.324

PANAMERICAN MALL S.A.

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

Sociedad relacionada	30.06.19	30.06.18	Descripción de la transacción
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	(3.381.349)	14.083.429	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios
	(11.735.228)	(7.476.905)	Reintegro de gastos
	294.207	535.127	Cobranzas por arrendamientos
	(7.647.474)	(3.241.674)	Honorarios por gerenciamiento
	(1.034.490)	(1.695.090)	Espacios publicitarios
Total controlante	(23.504.334)	2.204.887	
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	-	63.571.845	Obligaciones negociables
	(1.220.112)	(1.898.164)	Plan de incentivo en acciones
	(38.105)	(123.271)	Reintegro de gastos
Total controlante directa de IRSA Propiedades Comerciales S.A.	(1.258.217)	61.550.410	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	23.588.875	22.881.513	Obligaciones negociables
	(27.155)	(130.062)	Reintegro de gastos
Total controlante directa de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	23.561.720	22.751.451	
Emprendimiento Recoleta S.A.	(875)	119.356	Reintegro de gastos
Fibesa SA	8.602	-	Cobranzas por arrendamientos
Total subsidiarias de IRSA Propiedades Comerciales S.A.	7.727	119.356	
Constructora San José Argentina S.A.	243.158	378.288	Reintegro de gastos
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(135.126)	(90.993)	Servicios legales
Centro Comercial Panamericano S.A.	7.260	11.295	Reintegro de gastos
	-	(56.628.556)	Dividendos
BHN VIDA S.A.	(63.036)	-	Servicios de seguros
Total otras partes relacionadas	52.256	(56.329.966)	
Directores	(1.209.930)	(874.777)	Honorarios
Total Directores	(1.209.930)	(874.777)	
Banco Hipotecario S.A.	-	10.963	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios
Total asociadas de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	-	10.963	
Total	(2.350.778)	29.432.324	

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

Sociedad relacionada	30.06.19	30.06.18	Descripción de las transacciones
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	(35.207.673)	(39.970.040)	Arrendamiento y/o derechos de uso de espacios
	18.023.857	19.416.822	Honorarios
Total controlante	(17.183.816)	(20.553.218)	
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	4.778.185	15.797.314	Operaciones financieras
Total controlante directa de IRSA Propiedades Comerciales S.A.	4.778.185	15.797.314	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	3.002.939	10.199.285	Operaciones financieras
Total controlante directa de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	3.002.939	10.199.285	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(1.244.420)	(1.402.468)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(1.244.420)	(1.402.468)	
Directores	(3.595.095)	(2.723.818)	Honorarios
Total Directores	(3.595.095)	(2.723.818)	
Banco Hipotecario S.A.	-	60.671.808	Arrendamiento y/o derechos de uso
Total asociadas de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	-	60.671.808	
Total	(14.242.207)	61.988.903	

23. 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	Nota 7
Anexo C- Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D- Otras inversiones	Nota 8
Anexo E- Previsiones	Notas 9 y 15
Anexo F- Costo	Nota 18
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 24

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

24. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2019 y 2018 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	Total al 30.06.19	Monto (2)	Total al 30.06.18
Activo					
Créditos por ventas y otros créditos					
Dólares estadounidenses	5.348.283	42,263	226.034.484	2.876.321	128.649.860
Euros	1.607	47,990	77.120	72.220	3.768.368
Total créditos por ventas y otros créditos			226.111.604		132.418.228
Inversiones en activos financieros					
Dólares estadounidenses	1.301.541	42,263	55.007.027	5.992.070	268.008.651
Inversiones en activos financieros partes relacionadas					
Dólares estadounidenses	558.145	42,263	23.588.875	1.932.902	86.453.358
Total inversiones en activos financieros efectivo y equivalentes de efectivo			78.595.902		354.462.009
Efectivo y equivalentes de efectivo					
Dólares estadounidenses	622.992	42,263	26.329.511	482.529	21.582.174
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			26.329.511		21.582.174
Total Activo			331.037.017		508.462.411
Pasivo					
Deudas comerciales y otras deudas					
Dólares estadounidenses	666.431	42,463	28.298.660	1.696.149	76.127.909
Euros	-	48,323	-	41.327	2.163.909
Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas					
Dólares estadounidenses	1.179	42,463	50.064		
Total Deudas comerciales y otras deudas			28.348.724		78.291.818
Préstamos					
Dólares estadounidenses	35.193.572	42,463	1.494.424.648	35.164.063	1.578.261.584
Total Préstamos			1.494.424.648		1.578.261.584
Instrumentos financieros derivados					
Dólares estadounidenses	634.823	42,463	26.956.489	1.609.982	72.260.513
Total Instrumentos financieros derivados			26.956.489		72.260.513
Total Pasivo			1.549.729.861		1.728.813.915

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2019 según Banco Nación Argentina.

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

A continuación se incluyen las conciliaciones del patrimonio neto y del resultado integral determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Resolución Técnica N° 26, modificada por la Resolución Técnica N° 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y el determinado de acuerdo con las ARG NCV al 31 de diciembre de 2018:

a. Resumen del patrimonio neto:

Total del patrimonio neto bajo NIIF	9.915.161.446
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(11.704.695.068)
Reconocimiento de ingresos – “alquileres con incrementos programados”	(211.316.373)
Costos financieros capitalizados	(87.378.659)
Depósitos en garantía de locatarios	4.267.674
Impuesto diferido	3.001.403.647
Total del patrimonio neto bajo ARG NCV	917.442.667

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/09/19
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.

b. Resumen del resultado integral:

Resultado integral bajo NIIF	343.982.836
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	761.032.265
Reconocimiento de ingresos – “alquileres con incrementos programados”	(205.037.314)
Depósitos en garantía de locatarios	3.951.746
Impuesto diferido	1.155.592.277
Resultados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda (i)	(5.112.506.528)
Total del resultado integral bajo ARG NCV	(3.052.984.718)

(i) Por el período finalizado el 30 de junio de 2019 incluye (\$ 5.133.578.573) de Resultados por cambio en el poder adquisitivo de la moneda de las propiedades de inversión; \$ 20.997.399 de Resultados por cambio en el poder adquisitivo de la moneda de ingresos y \$ 74.646 de Resultados por cambio en el poder adquisitivo de la moneda de los depósitos en garantía.

26. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el Peso Argentino ha sufrido una caída de su valor respecto del Dólar Estadounidense y otras monedas cercana al 32%, lo que genera un impacto negativo en la situación patrimonial y los resultados de la Sociedad originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros activos y pasivos netos denominados en moneda extranjera que se detallan en la nota 26.

Los principales activos de la Sociedad, consistentes en propiedades en desarrollo, centros comerciales, oficinas y reservas de tierra, se encuentran valuados contablemente a valor razonable. La sensibilidad de los impactos que la devaluación y otros cambios macroeconómicos del entorno en donde opera la Sociedad se describen en la nota 5 de propiedades de inversión.

La Sociedad ha estimado que ello genera un resultado negativo de \$ 389.981.710, todo ello determinado sobre la posición en moneda extranjera de la Sociedad al 30 de junio de 2019, el cual no ha sido reconocido en los presentes estados financieros.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas de
Panamerican Mall S.A.

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos examinado los estados financieros adjuntos de Panamerican Mall S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019.

Los saldos y otra información correspondiente al ejercicio finalizado al 30 de junio de 2018, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante “IASB por sus siglas en inglés”). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Alcance de nuestra revisión

Nuestro examen fue practicado 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 los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado un examen 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 5 de septiembre de 2019. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la Dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto. No hemos

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Alcance de nuestra revisión (Continuación)

evaluado los criterios empresarios de administración ni comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019, 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.

Opinión

Basado en el trabajo realizado, con el alcance descripto más arriba, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Panamerican Mall S.A. al 30 de junio de 2019, sus resultados integrales y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las NIIF.
- b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) los estados financieros de Panamerican Mall S.A. se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados contables de Panamerican Mall S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción al Libro Inventarios y Balances, el cual a la fecha se encuentra pendiente de transcripción;
- c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Panamerican Mall S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el CPCECABA;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de septiembre de 2019.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Presidente y Directores de
PANAMERICAN MALL S.A.
Domicilio legal: Moreno 877 – Piso 22º
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T.: 30-70989252-1

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Panamerican Mall S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2018, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros, debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Panamerican Mall S.A. al 30 de junio de 2019, su resultado integral y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) los estados financieros de Panamerican Mall S.A. se encuentran en proceso de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- b) al 30 de junio de 2019 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Panamerican Mall S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad y liquidaciones de la Sociedad ascendía a \$ 1.512.305, no siendo exigible a dicha fecha;
- c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Panamerican Mall S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de septiembre de 2019

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

Dr. Walter Zablocky

Contador Público (UNLP)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

José Daniel Abelovich

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191