

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA**

**Estados Contables**

Correspondientes al ejercicio económico  
iniciado el 1º de julio de 2022  
y finalizado el 30 de junio de 2023  
(Presentados en forma comparativa)

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Información Legal

**Denominación:** IRSA – Galerías Pacífico S.A. Unión Transitoria

**Domicilio legal:** Florida 537 – Piso 18 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Actividad principal:** Introducir mejoras en el hotel Llao Llao, con el fin de maximizar, mejorar y potenciar el posicionamiento y la calidad de la marca Llao Llao Resorts en el mercado de hotelería y gastronomía a nivel nacional e internacional, teniendo asimismo como objetivo la explotación comercial del hotel, para maximizar su rentabilidad.

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:**

- Del contrato de constitución: 24 de mayo de 2017

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** Hasta la total extinción de los derechos, obligaciones y responsabilidades que se deriven del cumplimiento del objeto.

**Número Correlativo:** 1.911.890

**Las participaciones de las partes:** IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima 50%, Galerías Pacífico S.A. 50%

## COMPOSICIÓN DEL FONDO OPERATIVO NOMINAL

	\$
Fondo operativo nominal	1.000.000

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Balances Generales al 30 de junio de 2023 y 2022 (Nota 2)**  
(Importes expresados en pesos argentinos)

	30.06.23	30.06.22		30.06.23	30.06.22
<b><u>ACTIVO</u></b>			<b><u>PASIVO</u></b>		
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>			<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>		
Caja y bancos (Nota 3.a)	5.972.477	345.300.197	Cuentas por pagar (Nota 3.e y Anexo I)	15.073.444	333.280.489
Inversiones (Anexo D)	21.028.891	201.253.938	Anticipos de clientes (Nota 3.f y Anexo I)	-	574.933.666
Créditos por ventas y alquileres (Nota 3.b y Anexo I)	15.208.500	381.884.353	Deudas sociales (Nota 3.g y Anexo I)	-	300.479.941
Otros créditos (Nota 3.c y Anexo I)	2.695.854.101	3.262.517.359	Deudas fiscales (Nota 3.h y Anexo I)	88.633	71.465.798
Bienes de cambio (Nota 3.d)	-	124.211.583	Otros pasivos (Nota 3.i y Anexo I)	3.927.807	20.759.399
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>2.738.063.969</b>	<b>4.315.167.430</b>	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>19.089.884</b>	<b>1.300.919.293</b>
			<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>		
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>			Anticipos de clientes (Nota 3.f y Anexo I)	-	2.563.624
Otros créditos (Nota 3.c y Anexo I)	-	384.316.363	Otros pasivos (Nota 3.i y Anexos G e I)	-	1.566.708
Bienes de uso (Anexo A)	-	33.203.511	<b>Total del Pasivo No Corriente</b>	<b>-</b>	<b>4.130.332</b>
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>-</b>	<b>417.519.874</b>	<b>Total del Pasivo</b>	<b>19.089.884</b>	<b>1.305.049.625</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>2.738.063.969</b>	<b>4.732.687.304</b>	<b><u>PATRIMONIO NETO</u></b>		
			(Según estado correspondiente)	2.718.974.085	3.427.637.679
			<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>2.738.063.969</b>	<b>4.732.687.304</b>

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 05 de septiembre de 2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
(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

\_\_\_\_\_  
David Sutton Dabbah  
Representante Legal

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Estados de Resultados**

Correspondientes a los ejercicios económicos  
 iniciados el 1º de julio de 2022 y 2021  
 y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 (Nota 2)  
 (Importes expresados en pesos argentinos)

	30.06.23	30.06.22
Ventas netas (Nota 3.j)	7.282.592.532	6.890.304.779
Costo de los servicios vendidos (Anexo H)	(2.754.376.733)	(2.845.409.097)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>4.528.215.799</b>	<b>4.044.895.682</b>
Gastos de administración (Anexo H)	(967.395.845)	(1.023.317.304)
Gastos de comercialización (Anexo H)	(411.244.164)	(431.942.571)
<b>Ganancia operativa</b>	<b>3.149.575.790</b>	<b>2.589.635.807</b>
<b>Resultados financieros y por tenencia</b>		
<u>Generados por activos:</u>		
- Resultado por tenencia	73.169.430	58.229.264
- Intereses ganados	57.321.164	27.498.217
<u>Generados por pasivos:</u>		
- Diferencia de cambio	(8.841.595)	(317.059.966)
- Intereses y actualizaciones	(3.340.318)	(9.223.701)
<b>Subtotal resultados financieros y por tenencia, netos</b>	<b>118.308.681</b>	<b>(240.556.186)</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(600.117.127)	(469.783.193)
<b>Total resultados financieros y por tenencia, netos</b>	<b>(481.808.446)</b>	<b>(710.339.379)</b>
Otros ingresos y egresos netos (Nota 3.k)	13.629.713	29.268.381
<b>Ganancia del ejercicio económico</b>	<b>2.681.397.057</b>	<b>1.908.564.809</b>

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con  
 nuestro informe de fecha 05 de septiembre de 2023  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(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

David Sutton Dabbah  
 Representante Legal

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Estados de Evolución del Patrimonio Neto**  
 Correspondientes a los ejercicios económicos  
 iniciados el 1º de julio de 2022 y 2021  
 y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 (Nota 2)  
 (Importes expresados en pesos argentinos)

Conceptos	Fondo operativo	Ajuste integral del fondo operativo	Fondo operativo ajustado	Resultados no asignados	Totales al cierre
<b>Saldos al 30.06.22</b>	<b>1.000.000</b>	<b>14.285.585</b>	<b>15.285.585</b>	<b>3.412.352.094</b>	<b>3.427.637.679</b>
Distribución s/ A.C.E. del 23.01.23	-	-	-	(3.390.060.651)	(3.390.060.651)
Ganancia del ejercicio económico	-	-	-	2.681.397.057	2.681.397.057
<b>Saldos al 30.06.23</b>	<b>1.000.000</b>	<b>14.285.585</b>	<b>15.285.585</b>	<b>2.703.688.500</b>	<b>2.718.974.085</b>

Conceptos	Fondo operativo	Ajuste integral del fondo operativo	Fondo operativo ajustado	Resultados no asignados	Totales al cierre
<b>Saldos al 30.06.21</b>	<b>1.000.000</b>	<b>14.285.585</b>	<b>15.285.585</b>	<b>1.503.787.285</b>	<b>1.519.072.870</b>
Ganancia del ejercicio económico	-	-	-	1.908.564.809	1.908.564.809
<b>Saldos al 30.06.22</b>	<b>1.000.000</b>	<b>14.285.585</b>	<b>15.285.585</b>	<b>3.412.352.094</b>	<b>3.427.637.679</b>

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con  
 nuestro informe de fecha 05 de septiembre de 2023  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(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

\_\_\_\_\_  
 David Sutton Dabbah  
 Representante Legal

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Estados de Flujo de Efectivo (1)**  
Correspondientes a los ejercicios económicos  
iniciados el 1º de julio de 2022 y 2021  
y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 (Nota 2)  
(Importes expresados en pesos argentinos)

	30.06.23	30.06.22
<b><u>VARIACION NETA DEL EFECTIVO</u></b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	546.554.135	700.600.555
Efectivo al cierre del ejercicio	27.001.368	546.554.135
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b>(519.552.767)</b>	<b>(154.046.420)</b>
<b><u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u></b>		
<b><u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u></b>		
Ganancia del ejercicio económico	2.681.397.057	1.908.564.809
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo provenientes de las actividades operativas:</b>		
Depreciación de bienes de uso	15.811.454	16.132.428
Aumento / (Disminución) previsión para juicios, neta de recuperos	4.650.214	(2.028.069)
Aumento / (Disminución) previsión para deudores incobrables, neta de recuperos	63.413	(381.849)
Diferencia de cambio neta	(8.841.595)	317.059.966
Derecho de admisión	-	19.543.747
Resultado por venta de bienes de uso	2.161.321	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda generado por el efectivo y equivalentes de efectivo	297.977.812	353.426.373
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución / (Aumento) de crédito por ventas y alquileres	366.612.440	(316.627.301)
(Aumento) de otros créditos	(2.423.850.291)	(2.183.583.987)
Disminución / (Aumento) de bienes de cambio	124.211.581	(26.264.199)
(Disminución) / Aumento de cuentas por pagar	(318.207.043)	92.788.020
Disminución de anticipo de clientes	(568.655.696)	(52.443.584)
(Disminución) / Aumento de deudas sociales	(300.479.939)	50.331.798
(Disminución) / Aumento de deudas fiscales	(71.377.169)	67.391.543
(Disminución) de otros pasivos	(23.048.514)	(2.908.182)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas</b>	<b>(221.574.955)</b>	<b>241.001.513</b>
<b><u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
Aumento de bienes de uso	-	(41.621.560)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(41.621.560)</b>
<b>Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda generado por el efectivo y equivalentes de efectivo	(297.977.812)	(353.426.373)
<b>Neto por resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(297.977.812)</b>	<b>(353.426.373)</b>
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b>(519.552.767)</b>	<b>(154.046.420)</b>

(1) Incluye el rubro caja y bancos e inversiones.

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 05 de septiembre de 2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
(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

\_\_\_\_\_  
David Sutton Dabbah  
Representante Legal

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**  
**Estados de Flujo de Efectivo (1) (Continuación)**

Operaciones que no generaron movimientos de fondos:	30.06.23	30.06.22
- Disminución de otros créditos mediante distribución de utilidades	(3.390.060.651)	-
- Aumento de otros créditos mediante disminución de bienes de uso	15.230.735	-

(1) Incluye el rubro caja y bancos e inversiones.

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 05 de septiembre de 2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
(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

\_\_\_\_\_  
David Sutton Dabbah  
Representante Legal

# **IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

## **Notas a los estados contables**

Correspondientes al ejercicio económico  
iniciado el 1º de julio de 2022  
y finalizados el 30 de junio de 2023 (Nota 2)  
(Presentadas en forma comparativa)  
(Importes expresados en pesos argentinos)

### **NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL Y DEL NEGOCIO DE LA UNIÓN TRANSITORIA (U.T.)**

Con fecha 2 de mayo de 2017 fue celebrado el contrato de Unión Transitoria (U.T.) entre IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y Galerías Pacífico S.A. con el objeto de introducir mejoras en 41 habitaciones del Ala Bustillo del Hotel Llao Llao ubicado en la Avenida Bustillo KM 25 de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, con el fin de maximizar, mejorar y potenciar el posicionamiento y la calidad de la marca Llao Llao Resorts en el mercado de hotelería y gastronomía a nivel nacional e internacional, teniendo asimismo como objetivo la explotación comercial del hotel, para maximizar su rentabilidad.

Las participaciones de las partes en esta U.T. son:

- a) IRSA Inversiones y Representaciones S.A.: 50%
- b) Galerías Pacífico S.A.: 50%

Con fecha 23 de junio de 2017, IRSA - Galerías Pacífico S.A. Unión Transitoria y Llao Llao Resorts S.A. firmaron un contrato de locación mediante el cual Llao Llao Resorts S.A. da en locación a la U.T. y ésta acepta el inmueble sito en la Avenida Bustillo KM 25 de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro, conformado por todo el inmueble, locales y dependencias que lo integran, sus playas de estacionamiento y accesos, canchas de golf, la cual se encuentra concesionada, así como las construcciones que en el futuro se lleven a cabo. De este modo, Llao Llao Resorts S.A. se constituye en "locadora" y la U.T. en "locataria" por el plazo de 60 meses contados desde la fecha de firma del contrato.

Con fecha 9 de abril de 2018, la Unión Transitoria y Llao Llao Resorts S.A. han celebrado una addenda al contrato de locación del 23 de junio de 2017, en la que se repasaron ciertas cláusulas con efecto retroactivo al inicio. Dicho contrato de locación tuvo como fecha de vencimiento el 22 de junio de 2022, sin embargo, las partes definieron la postergación de dicho plazo por 1 año, hasta el mes de junio del año 2023.

Del contrato de locación se estableció lo siguiente:

- a) El precio de esta locación se conviene en la cantidad de dólares estadounidenses cincuenta mil (USD 50.000) mensuales más IVA. El referido precio deberá ser abonado por la locataria a la locadora por mes adelantado.

Desde el comienzo de la pandemia en marzo 2020, la locadora ha bonificado el alquiler a la U.T. hasta el mes de noviembre de 2020 inclusive, luego de la reapertura del hotel.

# **IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**

## **UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

### **Notas a los estados contables (Continuación)** (Importes expresados en pesos argentinos)

#### **NOTA 1:** (Continuación)

- b) Se estableció un Derecho de Admisión que reconoce como fundamento, las características propias del Hotel Llao Llao y el mantenimiento de dichas características propias durante la vigencia del contrato. El monto de este derecho se fijó en la suma de dólares estadounidenses dos millones ciento cincuenta mil (USD 2.150.000) más impuestos. Este monto se encuentra cancelado en su totalidad a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

Producto de la pandemia COVID-19 las obras se demoraron, finalizándose las mismas al 31 de marzo de 2023, fecha en la cual se produjo la extinción del contrato de la U.T.

Luego de finalizadas las obras de mejoras de las 41 habitaciones del ala Bustillo, el 1° de abril se restituyeron los bienes locados a Llao Llao Resorts S.A. quien continuó con la operatoria comercial del hotel a partir de dicha fecha. Durante los meses de abril a junio, la U.T. continuó efectuando las gestiones para el cobro de saldos de clientes y pagos de los compromisos asumidos, y continuará dichas gestiones hasta su disolución definitiva.

#### **NOTA 2:** **POLÍTICAS CONTABLES DE MAYOR RELEVANCIA**

A continuación se detallan las normas contables más relevantes utilizadas por la U.T. para la preparación de los presentes estados contables.

##### **2.1 Preparación y presentación de los estados contables**

Los presentes estados contables comprenden los ejercicios económicos iniciados el 1° de julio de 2022 y 2021 y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

Los presentes estados contables están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas (R.T.) emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.), aprobadas con ciertas modificaciones por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.).

# **IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**

## **UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

### **Notas a los estados contables (Continuación)** (Importes expresados en pesos argentinos)

**NOTA 2:** (Continuación)

#### **2.2 Reexpresión a moneda homogénea**

Según las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los estados contables deben expresarse en moneda homogénea. La metodología de ajuste y la necesidad de practicarlo surgen de requerimientos de las R.T. N° 6 y N° 17 de la F.A.C.P.C.E., las que fueron modificadas por lo establecido por la R.T. N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la F.A.C.P.C.E.. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La F.A.C.P.C.E. ha confirmado esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (J.G.) 539/18.

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 contables, 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 modificatorias y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (P.E.N.), 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 contables que les sean presentados.

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado de alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el balance general, que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, 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 contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Notas a los estados contables (Continuación) (Importes expresados en pesos argentinos)

### NOTA 2: (Continuación)

La reexpresión de los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la F.A.C.P.C.E. con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.).

Los principales lineamientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del balance general no fueron reexpresados, dado que ya se encuentran expresados a la fecha de los estados contables.
- Los activos no monetarios fueron reexpresados desde la fecha de alta respectiva.
- Todos los elementos del estado de resultados se actualizaron aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Las cifras comparativas del balance general se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente.

Las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El fondo operativo fue reexpresado desde la fecha de su constitución. El monto resultante fue incorporado en la cuenta “Ajuste integral del fondo operativo”.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución J.G. N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos tres ejercicios anuales y al 30 de junio de 2023 según las estadísticas oficiales del INDEC siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución J.G. 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30.06.21</u>	<u>Al 30.06.22</u>	<u>Al 30.06.23</u>	<u>Acumulado 3 años al 30.06.23</u>
Anual	50%	64%	116%	431%

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la Gerencia de la U.T. ha reexpresado los presentes estados contables al 30 de junio de 2023.

### **2.3 Criterios de valuación**

#### **a. Caja y bancos**

El efectivo disponible se ha computado a su valor nominal.

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Notas a los estados contables (Continuación) (Importes expresados en pesos argentinos)

### **NOTA 2:** (Continuación)

#### **b. Activos y pasivos en moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido valuados a los tipos de cambio vigentes al cierre de cada ejercicio económico.

Las operaciones nominadas en moneda extranjera se convierten a pesos a los tipos de cambio vigentes en la fecha de liquidación de la operación.

#### **c. Inversiones**

Los fondos comunes de inversión han sido valuados al valor de las cuotas partes al cierre de cada ejercicio económico.

#### **d. Créditos por ventas y cuentas por pagar**

Los créditos por ventas y las cuentas por pagar han sido valuados al precio vigente para operaciones de contado al momento de la transacción, más los intereses y componentes financieros implícitos, devengados en base a la tasa interna de retorno determinada en dicha oportunidad.

#### **e. Otros créditos y deudas**

Los otros créditos y deudas han sido valuados a su valor nominal más los resultados financieros devengados al cierre de cada ejercicio económico, de corresponder. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido de aplicarse las normas contables vigentes, que establecen que deben valuarse en base a la mejor estimación posible de las sumas a cobrar y a pagar, respectivamente, descontada utilizando una tasa de interés que refleje el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción estimada en el momento de su incorporación al activo y pasivos, respectivamente.

#### **f. Saldos por transacciones con partes relacionadas**

Los créditos y deudas con partes relacionadas generados por transacciones financieras y por otras transacciones diversas, han sido valuados de acuerdo con las condiciones pactadas entre las partes involucradas.

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Notas a los estados contables (Continuación) (Importes expresados en pesos argentinos)

### **NOTA 2:** (Continuación)

#### **g. Bienes de cambio**

Los bienes de cambio han sido valuados a su costo de reposición al 30 de junio de 2022. El valor de los mismos, considerados en su conjunto, no supera el valor recuperable estimado a dicho cierre.

Producto de la extinción del contrato de la U.T.(Nota 1), los bienes de cambio existentes al 31 de marzo de 2023 fueron vendidos a Llao Llao Resorts S.A. no habiendo remanentes al cierre del presente ejercicio.

#### **h. Bienes de uso**

Los bienes de uso fueron valuados a su costo de adquisición reexpresado a la fecha de cierre de ejercicio siguiendo los lineamientos indicados en 2.2., menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las depreciaciones se calculan siguiendo el método de la línea recta en base a la vida útil asignada a los bienes, tomando el criterio de año de alta completo.

Las vidas útiles estimadas para este tipo de bienes son:

Muebles y útiles	5 años
Maquinarias y equipos	10 años
Software y hardware (*)	3 años

(\*) Se expone en maquinarias y equipos.

Al 30 de junio de 2022, el valor de los mismos considerados en su conjunto, no supera a su valor de utilización económica..

Producto de la extinción del contrato de la U.T.(Nota 1), los bienes de uso existentes al 31 de marzo de 2023 fueron vendidos a Llao Llao Resorts S.A. no habiendo remanentes al cierre del presente ejercicio.

#### **i. Impuesto a las ganancias**

La U.T. no es sujeto pasivo del impuesto a las ganancias, ya que la obligación fiscal del impuesto queda a cargo de cada una de las partes en proporción a su participación en la U.T.

# **IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**

## **UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

### **Notas a los estados contables (Continuación)** (Importes expresados en pesos argentinos)

#### **NOTA 2:** (Continuación)

##### **j. Previsiones**

Para deudores por ventas incobrables: se constituyó en base a un análisis individual de recuperabilidad de la cartera de créditos. Al 30 de junio de 2023 no existen saldos provisionados por incobrabilidad.

Para juicios laborales y reclamos no prescriptos: se constituyó en base al informe de los asesores legales de la U.T.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la Gerencia de la U.T. entiende que no existen elementos que permitan determinar que otras contingencias puedan materializarse y generar un impacto negativo en los presentes estados contables.

##### **k. Patrimonio neto**

Las cuentas integrantes del patrimonio neto han sido reexpresadas de acuerdo con lo mencionado en el punto 2.2, excepto la cuenta “Fondo operativo”, la cual se ha mantenido a su valor nominal. El ajuste derivado de la reexpresión del saldo inicial en moneda constante, se expone en la cuenta “Ajuste integral del fondo operativo” al inicio.

##### **l. Cuentas del estado de resultados**

Los resultados del ejercicio se exponen de la siguiente forma:

- Las partidas de resultados se exponen siguiendo los lineamientos indicados en 2.2, excepto los cargos por activos consumidos (costo de los servicios vendidos y depreciaciones de bienes de uso) cuyos importes se determinan en función de los valores registrados de tales activos.
- Los resultados financieros se exponen discriminados en generados por activos y por pasivos.

##### **m. Clasificación en corriente y no corriente**

La presentación en el balance general distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de la actividad.

# **IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**

## **UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Notas a los estados contables (Continuación)**  
(Importes expresados en pesos argentinos)

**NOTA 2:** (Continuación)

El ciclo operativo para las actividades realizadas por la U.T. 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.

**n. Moneda de presentación**

Los estados contables 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 “USD” son a dólares estadounidenses.

**o. Cierre de ejercicio económico**

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

**p. Flujo de efectivo**

La U.T. presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados se presentan dentro de las actividades de inversión.

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

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Notas a los estados contables (Continuación) (Importes expresados en pesos argentinos)

### NOTA 2: (Continuación)

Producto de la extinción del contrato de la U.T.(Nota 1), con fecha 1° de abril de 2023 se firmaron acuerdos con los empleados, mediante los cuales se transfirió la relación laboral a Llao Llao Resorts S.A., no existiendo empleados en relación de dependencia al cierre del presente ejercicio.

#### **2.4 Información comparativa**

Las cifras correspondientes al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022, han sido reexpresadas al 30 de junio de 2023 a los efectos de su presentación comparativa. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con el presente ejercicio.

#### **2.5 Estimaciones contables**

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la U.T. 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 económico. La Gerencia de la U.T. realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión para deudores incobrables, las depreciaciones, el valor recuperable de los activos y las provisiones para contingencias. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

<b>Estimación</b>	<b>Presupuestos principales</b>	<b>Implicancias potenciales</b>	<b>Referencias principales</b>
Vida útil estimada de los Bienes de uso.	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.	Anexo A – Bienes de uso
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra la U.T., en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Anexo E – Evolución de provisiones

En la preparación de estos estados contables finalizados al 30 de junio de 2023, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas en los estados contables anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Notas a los estados contables (Continuación) (Importes expresados en pesos argentinos)

**NOTA 2:** (Continuación)

### 2.6 Administración del riesgo financiero

#### **Principios y procedimientos de administración de riesgo**

La U.T., ejerce la función de administración de riesgos con respecto a los riesgos que está expuesta durante el período de reporte. El riesgo financiero comprende el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), el riesgo crediticio, el riesgo de liquidez y el riesgo de capital.

Las actividades de la U.T. están expuestas a diferentes riesgos financieros en el curso normal de las operaciones. La política general de administración de riesgo es establecida de forma centralizada por la U.T., y se focaliza en la imprevisibilidad de los mercados financieros, procurando tanto minimizar los costos de capital mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva.

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

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

#### **(a) Administración del riesgo de mercado:**

El riesgo de mercado es el riesgo de 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 U.T. surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos del mercado. La U.T. establece los límites que se consideran aceptables para la exposición de estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

# **IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**

## **UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

### **Notas a los estados contables (Continuación)** (Importes expresados en pesos argentinos)

#### **NOTA 2:** (Continuación)

##### **(b) Riesgo de moneda extranjera:**

La U.T. publica sus estados contables en pesos argentinos pero puede operar en diferentes monedas extranjeras. Como consecuencia, la U.T. está sujeta al riesgo de moneda extranjera debido a las fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad. La principal moneda extranjera con la que opera la U.T. es el dólar estadounidense.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el valor total contable neto de los instrumentos de la U.T. nominados en dólares equivalentes se exponen en el Anexo G.

##### **(c) Administración de riesgo crediticio:**

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

El objetivo de la política de administración de este riesgo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y uso de instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera la U.T. son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La U.T. coloca su efectivo, equivalentes de efectivo 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 los valores contables de caja y bancos expuesta en la Nota 3.a.

Los créditos por ventas comerciales se derivan principalmente por la venta de los servicios de habitación, gastronomía y otros servicios. La máxima exposición al riesgo crediticio de la U.T. está representada por el valor contable de estos créditos en el Balance General después de deducir la previsión para deudores por ventas incobrable. La exposición crediticia del Balance General que surge de créditos por ventas y alquileres se expone en la Nota 3.b.

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Notas a los estados contables (Continuación) (Importes expresados en pesos argentinos)

**NOTA 2:** (Continuación)

**(d) Riesgo de propiedad**

Existen distintos riesgos que afectan las inversiones en propiedades. El éxito de la actividad hotelera dependerá, en gran parte, de la capacidad de la U.T. para competir en aspectos tales como acceso, ubicación, calidad de las instalaciones, estructura de las tarifas de habitaciones, calidad y tipo de comida y bebida y otros servicios y amenities. La U.T. puede enfrentar una competencia adicional si otras compañías deciden construir nuevos hoteles o mejorar los existentes, de modo que se vuelvan más atractivos para los potenciales clientes. Asimismo, su rendimiento depende de: (i) la capacidad de la U.T. para establecer relaciones exitosas con operadores internacionales para que operen hoteles; (ii) los cambios en los patrones de viaje, incluidos los cambios estacionales; y (iii) los impuestos y regulaciones que afecten salarios, precios, tasas de interés, y costos.

**NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS**

A continuación se presenta la apertura de los principales rubros:

**a. Caja y bancos:**

	30.06.23	30.06.22
Caja en moneda local	-	36.236.974
Caja en moneda extranjera (Anexo G)	-	3.514.775
Fondo fijo en pesos	-	577.755
Fondo fijo en moneda extranjera (Anexo G)	-	242.586
Bancos en moneda local	1.893.311	220.693.958
Bancos en moneda extranjera (Anexo G)	3.997.219	46.795.715
SBS Sociedad de Bolsa en moneda local	795	37.153.090
SBS Soc. de Bolsa en moneda extranjera (Anexo G)	81.152	85.344
	<b>5.972.477</b>	<b>345.300.197</b>

**b. Créditos por ventas y alquileres:**

	30.06.23	30.06.22
Deudores por servicios en moneda local	-	168.115.191
Tarjetas de crédito a cobrar	15.208.500	165.550.930
Deudores por servicios en moneda extranjera (Anexo G)	-	48.929.166
Sociedades relacionadas:		
- IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	64.224
Subtotal	15.208.500	382.659.511
Previsión para deudores por ventas incobrables (Anexo E)	-	(775.158)
	<b>15.208.500</b>	<b>381.884.353</b>

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Notas a los estados contables (Continuación)**  
(Importes expresados en pesos argentinos)

**NOTA 3:** (Continuación)

**c. Otros créditos:**

	<b>30.06.23</b>	<b>30.06.22</b>
<b>Corriente:</b>		
Sociedades relacionadas:		
- Galerías Pacífico S.A.	148.771.647	292.866.646
- IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	141.227.136	288.386.312
- Llao Llao Resorts S.A.	12.480.380	3.406.168
- Gastos a recuperar Llao Llao Resorts S.A.	898.600	-
Sociedades relacionadas en moneda extranjera:		
- Galerías Pacífico S.A. (Anexo G)	1.164.068.984	1.223.028.259
- IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (Anexo G)	1.164.068.983	1.223.028.259
Anticipo a proveedores	347.811	20.626.600
Anticipo de obra caución o documento	-	10.660.667
Crédito por la compra de bienes de uso	-	112.410.690
Gastos a rendir	-	343.693
Retenciones impuesto a las ganancias	33.847.347	33.245.656
Impuesto al valor agregado saldo a favor	788.947	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	21.979.411	23.506.024
Retenciones seguridad social	39.173	-
Saldo a favor Retenciones a Depositar	1.074.642	-
Impuesto a los ingresos brutos saldo a favor	5.209.489	-
Gastos a devengar por sistemas	-	1.328.121
Seguros a devengar	-	6.666.397
Gastos a devengar por música y entretenimiento	-	1.669.100
Deudores varios	1.051.551	811.177
Gastos a recuperar	-	1.066.370
Transporte empleados	-	1.586.695
Gastos a devengar varios	-	375.049
Gastos a devengar por canon	-	10.174.382
Honorarios a devengar	-	1.542.602
Diversos	-	5.788.492
	<b>2.695.854.101</b>	<b>3.262.517.359</b>
<b>No Corriente:</b>		
Sociedades relacionadas:		
- Llao Llao Resorts S.A.	-	384.316.363
	-	<b>384.316.363</b>

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Notas a los estados contables (Continuación) (Importes expresados en pesos argentinos)

### **NOTA 3:** (Continuación)

#### **d. Bienes de cambio:**

	30.06.23	30.06.22
Alimentos y bebidas	-	52.546.924
Vajilla	-	25.044.539
Artículos de limpieza	-	20.348.416
Insumo Golf	-	13.295.122
Librería y papelería	-	5.614.161
Insumo Spa	-	1.664.035
Mercadería en consignación	-	103.783
Diversos	-	5.594.603
	-	<b>124.211.583</b>

#### **e. Cuentas por pagar:**

	30.06.23	30.06.22
Proveedores moneda local	6.924.878	218.795.778
Proveedores moneda extranjera (Anexo G)	1.346.022	29.932.681
Provisión para gastos	6.521.807	83.342.282
Sociedades relacionadas:		
- Cresud S.A.C.I.F. y A.	-	95.414
- Zang, Bergel & Viñes Abogados	-	109.823
- IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	280.737	1.004.511
	<b>15.073.444</b>	<b>333.280.489</b>

#### **f. Anticipos de clientes:**

	30.06.23	30.06.22
<b>Corriente:</b>		
Anticipos de clientes	-	147.320.122
Anticipos de clientes en moneda extranjera (Anexo G)	-	427.151.771
Sociedades relacionadas:		
- IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	461.773
	-	<b>574.933.665</b>
<b>No Corriente:</b>		
Anticipos de clientes	-	1.017.629
Anticipos de clientes (Anexo G)	-	1.545.995
	-	<b>2.563.624</b>

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Notas a los estados contables (Continuación)**  
(Importes expresados en pesos argentinos)

**NOTA 3:** (Continuación)

**g. Deudas sociales:**

	30.06.23	30.06.22
Sueldos a pagar	-	117.169.994
Provisión para vacaciones, SAC y otros beneficios al personal	-	104.183.915
S.U.S.S.	-	60.367.258
Provisión ajuste remunerativo	-	8.623.211
U.T.H.G.R.A.	-	8.363.886
Provisión juicios laborales y embargos	-	863.726
Adicional OSDE	-	508.951
Diversos	-	399.000
	-	<b>300.479.941</b>

**h. Deudas fiscales:**

	30.06.23	30.06.22
Impuesto al valor agregado	-	50.251.955
Tasa de seguridad e higiene	-	7.738.402
Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	-	5.757.534
Retenciones impuesto a las ganancias a pagar	-	3.361.542
Percepciones impuesto a los ingresos brutos a pagar	88.633	2.070.056
Retenciones a depositar impuesto al valor agregado	-	698.250
Diversos	-	1.588.059
	<b>88.633</b>	<b>71.465.798</b>

**i. Otros pasivos:**

	30.06.23	30.06.22
<b>Corriente:</b>		
Acreeedores por cuenta y orden de terceros	157.855	7.070.325
Alquileres cobrados por adelantado	-	5.396.244
Previsión para juicios (Anexo E)	3.769.952	3.708.934
Depósitos en garantía de terceros (Anexo G)	-	2.521.591
Acreeedores varios	-	1.899.371
Depósitos en garantía de terceros	-	20.036
Diversos	-	142.898
	<b>3.927.807</b>	<b>20.759.399</b>
<b>No Corriente:</b>		
Depósitos en garantía de terceros (Anexo G)	-	1.566.708
	-	<b>1.566.708</b>

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Notas a los estados contables (Continuación)**  
 (Importes expresados en pesos argentinos)

**NOTA 3:** (Continuación)

**j. Ventas netas:**

	30.06.23	30.06.22
Habitaciones	4.696.970.743	4.722.155.768
Alimentos y bebidas	1.980.346.996	1.643.110.314
Health Club	346.733.486	329.029.067
Golf	114.647.137	97.609.199
Spa	89.043.083	51.814.639
Ingresos por lavaderos	19.949.944	6.288.147
Alquileres de locales	13.613.568	15.080.821
Comisiones ganadas	8.401.367	13.918.580
Telefonía	2.065.999	527.924
Convenciones	3.516.003	422.175
Pasajes aéreos	-	4.504
Otras ventas	7.304.206	10.343.641
	<b>7.282.592.532</b>	<b>6.890.304.779</b>

**k. Otros ingresos y egresos netos:**

	30.06.23	30.06.22
Otros ingresos y egresos	6.904.613	-
Ingresos por sponsoreo	6.267.299	13.213.156
Reclamos judiciales	-	2.740.284
Deudores incobrables (Anexo E)	457.801	819.078
Diversos	-	12.495.863
	<b>13.629.713</b>	<b>29.268.381</b>

**NOTA 4: RESULTADOS DE OPERACIONES CON LOS SOCIOS Y SOCIEDADES RELACIONADAS**

El detalle de los resultados con Sociedades art. 33 Ley N° 19.550 es el siguiente:

	30.06.23	30.06.22
	G / (P)	G / (P)
<b>Sociedades y personas relacionadas:</b>		
<b>Banco Hipotecario S.A.</b>		
Venta habitaciones	1.394.059	1.463.909
<b>Zang, Bergel y Viñes Abogados</b>		
Honorarios	(293.985)	(490.456)

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Notas a los estados contables (Continuación) (Importes expresados en pesos argentinos)

### **NOTA 4:** (Continuación)

	30.06.23 G / (P)	30.06.22 G / (P)
<b>Llao Llao Resorts S.A.</b>		
Derecho de admisión	-	(19.543.749)
Alquileres	(64.292.364)	(185.065.360)
<b>Cresud S.A.C.I.F.Y.A.</b>		
Venta habitaciones	-	400.460
Honorarios	-	(8.424.491)
<b>Grupo Sutton</b>		
Management	(147.635.627)	-
<b>Partes de la U.T.:</b>		
<b>IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>		
Venta habitaciones	23.885.923	6.654.109
Intereses ganados	14.655.990	13.749.108
Honorarios	(4.531.415)	(819.593)
Diferencias de cambio	(114.724.173)	(102.265.088)
<b>Galerías Pacifico S.A.</b>		
Venta habitaciones	8.373.147	329.228
Intereses ganados	14.655.990	13.749.108
Diferencias de cambio	(114.724.173)	(102.265.088)

### **NOTA 5: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA UNIÓN TRANSITORIA**

La U.T. opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables tienen, y es esperable continúen mostrando, una fuerte volatilidad en el ámbito nacional.

El año 2023 se presenta complejo para la economía argentina. Comenzó con una sequía histórica que implicó una caída en la producción agropecuaria exportable y, consecuentemente, una pérdida de ingreso de divisas de alrededor de USD 20.000 millones. Ello impactó en las menguadas reservas del BCRA y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional (FMI), obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

# **IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**

## **UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

### **Notas a los estados contables (Continuación)** (Importes expresados en pesos argentinos)

#### **NOTA 5:** (Continuación)

Asimismo, 2023 es año de elecciones presidenciales y, como ocurre en estos períodos, la volatilidad y la incertidumbre se elevan. De este modo, lo que queda para el segundo semestre no será ajeno a este comportamiento.

Los principales indicadores en nuestro país son:

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación post-pandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó a 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 05 de septiembre de 2023, el peso se depreció 97,8% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- La autoridad monetaria impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

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

#### **NOTA 6:** **HECHOS POSTERIORES**

Se están realizando los trámites para la disolución o cierre de la UT con fecha 30 de septiembre de 2023

Con posterioridad al cierre del ejercicio económico y hasta la fecha de emisión de los estados contables, no han ocurrido otros hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados contables al 30 de junio de 2023.

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.  
UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Bienes de uso**

Correspondientes a los ejercicios económicos  
iniciados el 1° de julio de 2022 y 2021  
y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 (Nota 2)  
(Importes expresados en pesos argentinos)

**Anexo A**

Cuenta principal	Valores de origen			Depreciaciones			Acumuladas al cierre del ejercicio	Neto resultante al 30.06.23	Neto resultante al 30.06.22
	Valores al inicio del ejercicio	Aumentos / Disminuciones	Valores al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio				
					Alícuota anual %	Monto (1)			
Muebles y útiles	34.455.229	(34.455.229)	-	14.451.271	10, 20 y 50	10.150.994	(24.602.266)	-	20.003.958
Maquinarias y equipos	87.509.573	(87.509.573)	-	74.310.020	20	5.660.460	(79.970.480)	-	13.199.553
<b>Totales al 30.06.23</b>	<b>121.964.802</b>	<b>(121.964.802)</b>	<b>-</b>	<b>88.761.291</b>		<b>15.811.454</b>	<b>(104.572.746)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totales al 30.06.22</b>	<b>80.343.242</b>	<b>41.621.560</b>	<b>121.964.802</b>	<b>72.628.863</b>		<b>16.132.428</b>	<b>88.761.291</b>	<b>-</b>	<b>33.203.511</b>

(1) El destino contable de las depreciaciones se muestra en el Anexo H.

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Inversiones (i)

Correspondientes a los ejercicios económicos  
iniciados el 1° de julio de 2022 y 2021  
y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 (Nota 2)  
(Importes expresados en pesos argentinos)

## Anexo D

Detalle	Clase	Cantidad	Valor cuota	Total al 30.06.23	Total al 30.06.22
F.C.I. Supergestión MIX VI	B	6.877	35,16	241.803	260.246
F.C.I. Super ahorro \$	B	3.162.872	5,85	18.497.433	200.993.692
Ahorro Pesos FCI	B	50.330	45,49	2.289.655	-
<b>Totales</b>				<b>21.028.891</b>	<b>201.253.938</b>

(i) Se incluyen como equivalente de efectivo a efectos del Estado de Flujo de Efectivo.

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Evolución de Previsiones**

Correspondientes a los ejercicios económicos  
iniciados el 1° de julio de 2022 y 2021  
y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 (Nota 2)  
(Importes expresados en pesos argentinos)

**Anexo E**

Conceptos	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Saldos al 30.06.23	Saldos al 30.06.22
			Efecto ajuste por inflación	Del ejercicio		
<b>Deducidas del Activo</b>						
Previsión para deudores por ventas incobrables	775.158	(1) 521.214	(838.571)	(4) (457.801)	-	775.158
<b>Totales al 30.06.23</b>	<b>775.158</b>	<b>521.214</b>	<b>(838.571)</b>	<b>(457.801)</b>	-	-
<b>Totales al 30.06.22</b>	<b>1.563.196</b>	<b>437.229</b>	<b>(406.189)</b>	(4) (819.078)	-	<b>775.158</b>
<b>Deducidas del Pasivo</b>						
Previsión para juicios	3.708.934	(2) 11.993.106	(4.589.196)	(3) (7.342.892)	3.769.952	3.708.934
<b>Totales al 30.06.23</b>	<b>3.708.934</b>	<b>11.993.106</b>	<b>(4.589.196)</b>	<b>(7.342.892)</b>	<b>3.769.952</b>	-
<b>Totales al 30.06.22</b>	<b>15.138.308</b>	<b>16.257.331</b>	<b>(9.401.305)</b>	(5) (18.285.400)	-	<b>3.708.934</b>

(1) Imputado a gastos de comercialización en el Anexo H.

(2) Imputado a gastos de administración en el Anexo H.

(3) Utilizaciones del ejercicio

(4) Imputado en "Otros ingresos y egresos netos" Nota 3.k.

(5) Imputado en "Otros ingresos y egresos netos" Nota 3.k. por \$ 2.740.284 y utilizaciones en el ejercicio por \$ 15.545.116

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Activos y pasivos en moneda extranjera**  
Balances Generales al 30 de junio de 2023 y 2022 (Nota 2)  
(Importes expresados en pesos argentinos)

**Anexo G**

	Clase de moneda extranjera	Monto	Cambio Vigente (1)	30.06.23	30.06.22
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
<b>Caja y bancos</b>					
– Caja	Dólares	-	-	-	1.610.232
– Caja	Euros	-	-	-	1.904.543
– Fondo fijo	Dólares	-	-	-	242.586
– Bancos cuenta corriente	Dólares	15.596	256,30	3.997.219	46.795.715
– SBS Sociedad de Bolsa	Dólares	317	256,30	81.152	85.344
<b>Créditos por ventas y alquileres</b>					
– Deudores por servicios	Dólares	-	-	-	48.929.166
<b>Otros créditos</b>					
– Sociedades relacionadas:					
– Galerías Pacífico S.A.	Dólares	4.534.745	256,70	1.164.068.984	1.223.028.259
– IRSA	Dólares	4.534.745	256,70	1.164.068.983	1.223.028.259
<b>Total del Activo Corriente</b>				<b>2.332.216.338</b>	<b>2.545.624.104</b>
<b>Total del Activo</b>				<b>2.332.216.338</b>	<b>2.545.624.104</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
<b>Cuentas por pagar</b>					
– Proveedores	Dólares	5.244	256,70	1.346.022	29.932.681
<b>Anticipo de clientes</b>					
	Dólares	-	-	-	427.151.771
<b>Otros pasivos</b>					
– Depósitos en garantía de terceros	Dólares	-	-	-	2.521.591
<b>Total del Pasivo Corriente</b>				<b>1.346.022</b>	<b>459.606.043</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>					
<b>Anticipo de clientes</b>					
	Dólares	-	-	-	1.545.995
<b>Otros pasivos</b>					
– Depósitos en garantía de terceros	Dólares	-	-	-	1.566.708
<b>Total del Pasivo No Corriente</b>				<b>-</b>	<b>3.112.703</b>
<b>Total del Pasivo</b>				<b>1.346.022</b>	<b>462.718.746</b>

(1) Tipos de cambio según Banco de la Nación Argentina vigentes al 30.06.23.

**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A.**  
**UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)**

**Información requerida por el artículo 64 apartado 1 inc. b) de la Ley N° 19.550**

Correspondientes a los ejercicios económicos  
iniciados el 1° de julio de 2022 y 2021  
y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 (Nota 2)  
(Importes expresados en pesos argentinos)

**Anexo H**

Conceptos	Costo de los servicios vendidos	Gastos de		Total al 30.06.23	Total al 30.06.22
		Administración	Comercialización		
Honorarios y retribuciones por servicios	20.655.309	264.573.832	4.689.320	289.918.461	77.401.816
Sueldos	1.319.791.831	202.612.714	15.659.962	1.538.064.507	1.852.058.537
Cargas sociales	281.762.729	44.671.029	3.846.135	330.279.893	321.516.814
Beneficios Impositivos Decreto 814 y Repro	(38.405.529)	(6.192.145)	(305.196)	(44.902.870)	(134.469.752)
Depreciaciones y amortizaciones	12.807.278	3.004.176	-	15.811.454	16.132.428
Gastos de mantenimiento y alquileres varios	164.736.043	68.414.039	266.572	233.416.654	441.379.423
Comunicaciones Serv.públicos y correos	1.419.098	1.438.073	300.891	3.158.062	4.594.527
Publicidad y propaganda	-	-	-	-	3.591.352
Viáticos movilidad y librería	11.102.057	9.452.243	538.570	21.092.870	21.954.792
Impuestos a los Ingresos Brutos	-	-	310.658.369	310.658.369	305.445.865
Impuestos tasas y contribuciones	-	200.106.640	-	200.106.640	205.872.911
Gastos bancarios	-	32.144.699	-	32.144.699	40.069.511
Deudores incobrables	-	-	521.214	521.214	437.229
Juicios	-	11.993.106	-	11.993.106	16.257.331
Diversos	4.051.713	1.605.201	-	5.656.914	3.070.163
Gastos de Consumo	196.449.743	6.701.409	3.224.677	206.375.829	228.645.719
Pases de esquí - traslado huéspedes y alquiler equipos	14.168.567	-	-	14.168.567	2.110.108
Alimentos y Bebidas y otros bienes de cambio	577.956.854	-	-	577.956.854	564.306.828
Comisiones agencias de viaje y de Tarjetas de crédito	187.881.040	-	71.843.650	259.724.690	207.658.673
Seguros	-	5.103.217	-	5.103.217	10.182.443
Vigilancia	-	121.739.809	-	121.739.809	112.452.254
Capacitación	-	27.803	-	27.803	-
<b>Totales al 30.06.23</b>	<b>2.754.376.733</b>	<b>967.395.845</b>	<b>411.244.164</b>	<b>4.133.016.742</b>	<b>-</b>
<b>Totales al 30.06.22</b>	<b>2.845.409.097</b>	<b>1.023.317.304</b>	<b>431.942.571</b>	<b>-</b>	<b>4.300.668.972</b>

# IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (Nota 1)

## Apertura de créditos y pasivos por vencimiento y según la tasa de interés que devengan Balances Generales al 30 de junio de 2023 y 2022 (Nota 2) (Importes expresados en pesos argentinos)

### Anexo I

	Plazo a vencer						Plazo				Tasa de interés				
	A 3 meses	De 4 a 6 meses	De 7 a 9 meses	De 10 a 12 meses	Subtotal Corriente	13 a 24 meses	Vencido	Sin plazo		Total	Corriente		No corriente		Total
								Corriente	No corriente		No devengan	Devengan interés	No devengan	Devengan interés	
<b>Al 30.06.23</b>															
<b>Activos</b>															
Créditos por ventas y alquileres (1)	15.208.500	-	-	-	15.208.500	-	-	-	-	15.208.500	15.208.500	-	-	-	15.208.500
Otros créditos	2.695.854.101	-	-	-	2.695.854.101	-	-	-	-	2.695.854.101	367.716.134	2.328.137.967	-	-	2.695.854.101
<b>Totales del Activo</b>	<b>2.711.062.601</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.711.062.601</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.711.062.601</b>	<b>382.924.634</b>	<b>2.328.137.967</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.711.062.601</b>
<b>Pasivos</b>															
Cuentas por pagar	15.073.444	-	-	-	15.073.444	-	-	-	-	15.073.444	15.073.444	-	-	-	15.073.444
Anticipo de clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudas sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudas fiscales	88.633	-	-	-	88.633	-	-	-	-	88.633	88.633	-	-	-	88.633
Otros pasivos	157.855	-	-	-	157.855	-	-	3.769.952	-	3.927.807	3.927.807	-	-	-	3.927.807
<b>Totales del Pasivo</b>	<b>15.319.932</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.319.932</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.769.952</b>	<b>-</b>	<b>19.089.884</b>	<b>19.089.884</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.089.884</b>
<b>Al 30.06.22</b>															
<b>Activos</b>															
Créditos por ventas y alquileres (1)	363.198.010	-	-	-	363.198.010	-	18.686.343	-	-	381.884.353	381.884.353	-	-	-	381.884.353
Otros créditos	197.769.945	20.015.218	15.325.666	2.448.153.573	2.681.264.402	-	-	581.252.957	384.316.363	3.646.833.722	816.460.841	2.446.056.518	384.316.363	-	3.646.833.722
<b>Totales del Activo</b>	<b>560.967.955</b>	<b>20.015.218</b>	<b>15.325.666</b>	<b>2.448.153.573</b>	<b>3.044.462.412</b>	<b>-</b>	<b>18.686.343</b>	<b>581.252.957</b>	<b>384.316.363</b>	<b>4.028.718.075</b>	<b>1.198.345.194</b>	<b>2.446.056.518</b>	<b>384.316.363</b>	<b>-</b>	<b>4.028.718.075</b>
<b>Pasivos</b>															
Cuentas por pagar	333.280.489	-	-	-	333.280.489	-	-	-	-	333.280.489	333.280.489	-	-	-	333.280.489
Anticipo de clientes	442.117.223	110.488.510	22.221.389	106.544	574.933.666	2.563.624	-	-	-	577.497.290	574.933.666	-	2.563.624	-	577.497.290
Deudas sociales	291.856.730	-	-	-	291.856.730	-	-	8.623.211	-	300.479.941	300.479.941	-	-	-	300.479.941
Deudas fiscales	71.465.798	-	-	-	71.465.798	-	-	-	-	71.465.798	71.465.798	-	-	-	71.465.798
Otros pasivos	16.955.921	94.543	-	-	17.050.464	1.566.708	-	3.708.935	-	22.326.107	20.759.399	-	1.566.708	-	22.326.107
<b>Totales del Pasivo</b>	<b>1.155.676.161</b>	<b>110.583.053</b>	<b>22.221.389</b>	<b>106.544</b>	<b>1.288.587.147</b>	<b>4.130.332</b>	<b>-</b>	<b>12.332.146</b>	<b>-</b>	<b>1.305.049.625</b>	<b>1.300.919.293</b>	<b>-</b>	<b>4.130.332</b>	<b>-</b>	<b>1.305.049.625</b>

(1) Neto de previsión para deudores por ventas incobrables.

## Informe de los Auditores Independientes

A los señores Representantes Legales de  
**IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA**  
CUIT 30-71562933-6  
Domicilio legal: Florida 537 – Piso 18  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### Informe sobre los estados contables

Hemos auditado los estados contables adjuntos de IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA (en adelante “la U.T.”) que comprenden el balance general al 30 de junio de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 6 y los anexos A, D, E, G, H e I.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, son parte integrante de los estados contables auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados contables.

### Responsabilidad de la Unión Transitoria

Los representantes de la U.T. son responsables por la preparación y presentación razonable de los estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que consideren necesario para posibilitar la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

### Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. 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 contables se encuentran libres de incorrecciones significativas.

## **Informe de los Auditores Independientes (Continuación)**

### **Responsabilidad de los auditores (Continuación)**

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados contables. 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 U.T. de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la U.T. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por los Representantes de la U.T. y de la presentación de los estados contables 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 contables mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA al 30 de junio de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados contables de IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados contables de IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2023;
- c) al 30 de junio de 2023, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino, según surge de los registros contables de la U.T., y;

## **Informe de los Auditores Independientes (Continuación)**

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)**

- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA – GALERÍAS PACÍFICO S.A. UNIÓN TRANSITORIA, 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, 05 de septiembre de 2023.**

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
(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