

## **Arcos del Gourmet S.A.**

**Estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 y por los períodos de nueve y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.**

# Arcos del Gourmet S.A.

---

**Denominación:** Arcos del Gourmet S.A.

**Ejercicio económico N°:** 22, iniciado el 1° de julio de 2023

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

**Actividad principal:** Constructora, inmobiliaria y comercial mediante la compra, venta, explotación, construcción, locación, arrendamiento, concesión y administración de todo tipo de bienes inmuebles, urbanos, rurales y los comprendidos en la Ley N° 13.512, cualquiera fuese su destino.

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

- Del contrato social: 20 de diciembre de 2002
- De la última modificación al estatuto: 13 de diciembre de 2022

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** 30 de diciembre de 2101

**Número de registro en la Inspección General de Justicia:** 1.714.078

**Capital social:** 81.082.115 acciones

|   | Suscripto, integrado<br>emitido e inscripto<br>\$ | Suscripto, integrado<br>y emitido<br>\$ |
|---|---|---|
| Acciones  |   |   |
| Ordinarias de valor nominal \$ 1 con derecho a un voto por acción | 9.895.610   | 71.186.505                              |

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

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

**Actividad de la sociedad controlante:** Inmobiliaria

**Participación de la sociedad controlante sobre el capital:** 72.973.903 acciones

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante:** 90%

# Arcos del Gourmet S.A.

## Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 31 de marzo de 2024 y al 30 de junio de 2023

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

|  | Nota | <u>31.03.2024</u>        | <u>30.06.2023</u>        |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                  |      |                          |                          |
| <b>Activo no corriente</b>                     |      |                          |                          |
| Propiedades de inversión                       | 5    | 32.575.761               | 33.088.558               |
| Propiedades, planta y equipo                   | 6    | 63.393                   | 63.292                   |
| Derecho de uso de activos                      | 7    | 99.229                   | 104.675                  |
| Créditos por ventas y otros créditos           | 9    | 13.679                   | 36.881                   |
| <b>Total del activo no corriente</b>           |      | <b><u>32.752.062</u></b> | <b><u>33.293.406</u></b> |
| <b>Activo corriente</b>                        |      |                          |                          |
| Inventarios                                    |      | 13.580                   | 11.596                   |
| Créditos por ventas y otros créditos           | 9    | 1.019.029                | 2.126.876                |
| Inversiones en activos financieros             | 8    | 8.993.414                | 3.524.502                |
| Efectivo y equivalentes de efectivo            | 8    | 1.213.915                | 1.199.702                |
| <b>Total del activo corriente</b>              |      | <b><u>11.239.938</u></b> | <b><u>6.862.676</u></b>  |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>                        |      | <b><u>43.992.000</u></b> | <b><u>40.156.082</u></b> |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                         |      |                          |                          |
| Patrimonio neto (según estado correspondiente) |      | 32.918.571               | 30.067.584               |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>               |      | <b><u>32.918.571</u></b> | <b><u>30.067.584</u></b> |
| <b>PASIVO</b>                                  |      |                          |                          |
| <b>Pasivo no corriente</b>                     |      |                          |                          |
| Pasivo por arrendamientos                      |      | 5.619                    | 17.611                   |
| Pasivos por impuesto diferido                  | 13   | 7.716.777                | 6.069.549                |
| Deudas comerciales y otras deudas              | 10   | 717.399                  | 821.175                  |
| Provisiones                                    | 12   | 1.491                    | 20.215                   |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>           |      | <b><u>8.441.286</u></b>  | <b><u>6.928.550</u></b>  |
| <b>Pasivo corriente</b>                        |      |                          |                          |
| Deudas comerciales y otras deudas              | 10   | 1.493.327                | 1.974.506                |
| Remuneraciones y cargas sociales               |      | 40.037                   | 58.457                   |
| Impuesto a las ganancias                       |      | 1.012.968                | 1.078.613                |
| Préstamos                                      | 11   | 46.386                   | 367                      |
| Provisiones                                    | 12   | 39.423                   | 48.001                   |
| Pasivo por arrendamientos                      |      | 2                        | 4                        |
| <b>Total del pasivo corriente</b>              |      | <b><u>2.632.143</u></b>  | <b><u>3.159.948</u></b>  |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>                        |      | <b><u>11.073.429</u></b> | <b><u>10.088.498</u></b> |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>      |      | <b><u>43.992.000</u></b> | <b><u>40.156.082</u></b> |

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 6 de mayo de 2024

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

\_\_\_\_\_  
(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

\_\_\_\_\_  
Eduardo Sergio Elsztain  
Presidente

# Arcos del Gourmet S.A.

## Estado de Resultados Integrales Intermedio Condensado por los periodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

|  | Nota | Nueve meses      |                  | Tres meses          |                  |
|--|------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
|  |      | 31.03.2024       | 31.03.2023       | 31.03.2024          | 31.03.2023       |
| Ingresos   | 14   | 10.451.232       | 10.123.945       | 2.502.168           | 2.783.104        |
| Costos   | 15   | (2.465.347)      | (2.727.171)      | (662.955)           | (657.035)        |
| <b>Resultado bruto</b>   |      | <b>7.985.885</b> | <b>7.396.774</b> | <b>1.839.213</b>    | <b>2.126.069</b> |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión | 5    | (658.501)        | (260.638)        | (15.263.856)        | 592.522          |
| Gastos generales y de administración   | 15   | (326.533)        | (375.807)        | (93.423)            | (123.487)        |
| Gastos de comercialización   | 15   | (162.672)        | (157.969)        | (40.207)            | (54.730)         |
| Otros resultados operativos, netos   | 16   | 47.414           | (7.083)          | 24.962              | (57.902)         |
| <b>Resultado operativo</b>   |      | <b>6.885.593</b> | <b>6.595.277</b> | <b>(13.533.311)</b> | <b>2.482.472</b> |
| Ingresos financieros   | 17   | 21.879           | 1.492            | 15.664              | 496              |
| Costos financieros   | 17   | (132.984)        | (290.011)        | (39.053)            | (105.003)        |
| Otros resultados financieros   | 17   | (322.311)        | 3.165            | (1.707.025)         | 18.000           |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda          | 17   | 586.177          | 729.586          | 441.358             | 86.579           |
| <b>Resultados financieros, netos</b>   |      | <b>152.761</b>   | <b>444.232</b>   | <b>(1.289.056)</b>  | <b>72</b>        |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>                               |      | <b>7.038.354</b> | <b>7.039.509</b> | <b>(14.822.367)</b> | <b>2.482.544</b> |
| Impuesto a las ganancias   | 13   | (4.187.367)      | (2.524.917)      | 4.474.087           | (1.075.847)      |
| <b>Resultado del periodo</b>   |      | <b>2.850.987</b> | <b>4.514.592</b> | <b>(10.348.280)</b> | <b>1.406.697</b> |
| <b>Total de resultados integrales del periodo</b>                                |      | <b>2.850.987</b> | <b>4.514.592</b> | <b>(10.348.280)</b> | <b>1.406.697</b> |

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 6 de mayo de 2024

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Eduardo Sergio Elsztain  
Presidente

# Arcos del Gourmet S.A.

## Estado de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

|                                       | Capital social | Ajuste integral del capital social | Reserva legal    | Reserva especial  | Resultados acumulados | Total del patrimonio |
|---------------------------------------|----------------|------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>  | <b>81.082</b>  | <b>11.183.266</b>                  | <b>1.738.663</b> | <b>10.521.848</b> | <b>6.542.725</b>      | <b>30.067.584</b>    |
| Resultado del período                 | -              | -                                  | -                | -                 | 2.850.987             | 2.850.987            |
| Asignación de resultados según A.G.O. | -              | -                                  | 327.136          | 6.215.589         | (6.542.725)           | -                    |
| <b>Saldos al 31 de marzo de 2024</b>  | <b>81.082</b>  | <b>11.183.266</b>                  | <b>2.065.799</b> | <b>16.737.437</b> | <b>2.850.987</b>      | <b>32.918.571</b>    |

|   | Capital social | Ajuste integral del capital social | Reserva legal    | Reserva especial  | Resultados acumulados | Total del patrimonio |
|---|----------------|------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>    | <b>81.082</b>  | <b>11.183.266</b>                  | <b>1.092.055</b> | <b>172</b>        | <b>12.932.165</b>     | <b>25.288.740</b>    |
| Resultado del período                   | -              | -                                  | -                | -                 | 4.514.592             | 4.514.592            |
| Asignación de resultados según A.G.O.   | -              | -                                  | 646.608          | 10.521.676        | (11.168.284)          | -                    |
| Distribución de dividendos según A.G.O. | -              | -                                  | -                | -                 | (1.763.881)           | (1.763.881)          |
| <b>Saldos al 31 de marzo de 2023</b>    | <b>81.082</b>  | <b>11.183.266</b>                  | <b>1.738.663</b> | <b>10.521.848</b> | <b>4.514.592</b>      | <b>28.039.451</b>    |

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 6 de mayo de 2024

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

(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

Eduardo Sergio Elsztain  
Presidente

# Arcos del Gourmet S.A.

## Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado por los periodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

|  | Nota    | <u>31.03.2024</u>  | <u>31.03.2023</u>  |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| <b>Actividades operativas</b>  |         |                    |                    |
| Resultado del período  |         | 2.850.987          | 4.514.592          |
| <b>Ajustes:</b>  |         |                    |                    |
| Impuesto a las ganancias   | 13      | 4.187.367          | 2.524.917          |
| Aplanamiento de contratos escalonados  | 14      | -                  | 56.870             |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión                           | 5       | 658.501            | 260.638            |
| Depreciaciones y amortizaciones  | 15      | 28.704             | 32.790             |
| Resultados financieros, netos  |         | (1.428.329)        | (1.971.350)        |
| Provisiones para contingencias   | 12 y 16 | 29.748             | 61.567             |
| Deudores incobrables netos   | 15      | 7.138              | 14.927             |
| <b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>   |         |                    |                    |
| Disminución en créditos por ventas y otros créditos  |         | 1.123.029          | 461.805            |
| (Aumento) / Disminución en inventarios   |         | (1.984)            | 4.060              |
| Disminución en deudas comerciales y otras deudas   |         | (584.955)          | (821.342)          |
| Disminución en remuneraciones y cargas sociales  |         | (18.420)           | (23.858)           |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado</b> |         | <b>6.851.786</b>   | <b>5.115.616</b>   |
| Impuesto a las ganancias pagado  |         | (1.332.155)        | (1.147.446)        |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>  |         | <b>5.519.631</b>   | <b>3.968.170</b>   |
| <b>Actividades de inversión</b>  |         |                    |                    |
| Adquisición de inversiones en activos financieros  |         | (5.769.676)        | (949.994)          |
| Disminución de inversiones en activos financieros  |         | 407.025            | 1.440.424          |
| Cobro de intereses   |         | 7.440              | -                  |
| Adquisición de propiedades de inversión  | 5       | (146.957)          | (119.987)          |
| Adquisición de propiedades, planta y equipo  | 6       | (22.106)           | (14.403)           |
| <b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión</b>                       |         | <b>(5.524.274)</b> | <b>356.040</b>     |
| <b>Actividades de financiación</b>   |         |                    |                    |
| Obtención/ (cancelación) neta préstamos a corto plazo  |         | 61.528             | (436.637)          |
| Cancelación de pasivo por arrendamiento  |         | (2.654)            | (8.999)            |
| Dividendos pagados   |         | -                  | (1.763.881)        |
| Intereses pagados  |         | (11.793)           | (7.401)            |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de financiación</b>                     |         | <b>47.081</b>      | <b>(2.216.918)</b> |
| <b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>   |         | <b>42.438</b>      | <b>2.107.292</b>   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período  | 8       | 1.199.702          | 168.364            |
| Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo                             |         | (61.711)           | (16.773)           |
| Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes              |         | 33.486             | 156.515            |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>   | 8       | <b>1.213.915</b>   | <b>2.415.398</b>   |

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 6 de mayo de 2024

Por Comisión Fiscalizadora ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

\_\_\_\_\_  
Eduardo Sergio Elsztain  
Presidente

# Arcos del Gourmet S.A.

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

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

### 1. Información general y del negocio de la Sociedad

Arcos del Gourmet S.A. (en adelante "la Sociedad") tiene por objeto la construcción, inmobiliaria y comercial mediante la compra, venta, explotación, construcción, locación, arrendamiento, concesión y administración de todo tipo de bienes inmuebles, urbanos, rurales y los comprendidos en la Ley N° 13.512, cualquiera fuese su destino. La Sociedad resulta concesionaria de un inmueble a los fines de la explotación directa o indirecta de un espacio urbano comercial a cielo abierto, ubicado en el barrio de Palermo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Con fecha 18 de diciembre de 2014, la Sociedad inauguró el Centro Comercial "Distrito Arcos".

Distrito Arcos, es un Outlet Premium de aproximadamente 14.335 m2 de área bruta locativa que tiene 65 locales y 30 góndolas.

El principal accionista de la Sociedad es IRSA Inversiones y Representaciones S.A., una compañía argentina de bienes raíces dedicada principalmente a la tenencia, locación, administración, desarrollo, operación y adquisición de centros comerciales productivos, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York ("NASDAQ").

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 6 de mayo de 2024.

#### Contexto económico en el que operó la Sociedad

La Sociedad operó en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes:

- Actividad Económica: Al cierre del año 2023, el país experimentó una caída del 1,6% en su actividad económica, según datos del INDEC, tendencia que se mantuvo durante el primer trimestre del calendario 2024.
- Inflación: Entre el 1 de abril de 2023 y el 31 de marzo de 2024, la inflación acumulada alcanzó el 288% (medida por el IPC).
- Tipo de Cambio: En ese mismo período, de acuerdo al tipo de cambio oficial, el peso argentino se depreció nominalmente frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 209,1 a ARS 855 por cada dólar al cierre del periodo. De igual forma se comportó el dólar MEP, pasando de ARS 397,34 a ARS 1017,50.
- Superávit Fiscal: Durante el primer trimestre de 2024, Argentina logró superávit fiscal, como resultado del fuerte ajuste aplicado por el gobierno para ordenar las cuentas del sector público y bajar la inflación.
- Restricciones Cambiarias: La autoridad monetaria mantuvo las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores durante todo el 2023 y el primer trimestre del 2024. A pesar de estas restricciones, la compañía logró cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales.

El 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo gobierno en Argentina con la intención de llevar a cabo una amplia reforma legal y regulatoria.

Entre las primeras medidas adoptadas por este gobierno se encuentra un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) que modifica diversas leyes. Estas reformas afectan áreas como el mercado laboral, el código aduanero y el estatus de las empresas públicas. Aunque el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación, sus disposiciones están parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023 debido a acciones judiciales que suspendieron ciertas modificaciones.

Las reformas propuestas por el nuevo gobierno están en proceso de discusión legislativa, y no es posible prever en este momento su evolución ni las nuevas medidas que podrían anunciarse.

La situación normativa y reglamentaria al 31 de marzo de 2024 no difiere sustancialmente de la mencionada anteriormente y los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Inicialado a efectos de su identificación

Con nuestro informe de fecha 06/05/24

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

---

## **ARCOS DEL GOURMET SA Y OTRO C/ EN-AABE S/PROCESO DE CONOCIMIENTO (CAF 030002/2015)**

(i): Este proceso fue iniciado el 18/06/2015 por AGSA a fin de plantear la nulidad de la revocación del contrato de readecuación de concesión de uso y explotación, dispuesta por la Resolución N° 170/2014 por la Administración de Bienes del Estado (AABE). Se produjo la prueba y se presentaron los alegatos.

El 24 de agosto de 2022, el Juzgado rechazó la demanda interpuesta por Arcos del Gourmet SA, con costas. En fecha 26 de agosto de 2022, Arcos del Gourmet S.A. apeló la sentencia definitiva dictada en autos. Con fecha 19 de septiembre de 2023 la Sala V de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó sentencia, mediante la cual resolvió rechazar el recurso interpuesto por Arcos del Gourmet S.A.

La sentencia dictada por la Cámara fue recurrida ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación mediante recurso extraordinario federal interpuesto el 17 de octubre de 2023. El recurso extraordinario federal fue denegado por la Cámara el 14 de marzo de 2024. AGSA interpuso recurso de hecho en los términos de los arts. 282 y 285 CPCCN ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Los asesores legales de la Sociedad consideran que este recurso tiene razonables expectativas de éxito, pues existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema.

(i.a.) INCIDENTE N° 1 - ACTOR: ARCOS DEL GOURMET SA DEMANDADO: EN-AABE Y OTRO S/INC DE MEDIDA CAUTELAR (CAF 030002/2015/1)

El 1° de marzo de 2019 se solicitó el dictado de una medida cautelar con el objeto de que “se ordene al AABE suspender todo procedimiento judicial o administrativo de lanzamiento o desalojo, por el cual se pretenda ejecutar, de modo forzado, la resolución AABE N° 170/2014, hasta tanto se dicte sentencia definitiva en el juicio de nulidad promovido en virtud a la misma”, en particular, el proceso caratulado “Playas Ferroviarias de Buenos Aires SA c/ Arcos del Gourmet SA s/ Lanzamiento Ley 17.901” (Expte. CAF 47454/2018). El 6 de mayo de 2021 se hizo lugar a la prórroga de la medida cautelar. Contra dicha resolución, Playas Ferroviarias y la AABE interpusieron recurso de apelación. El 7 de septiembre de 2021 la Cámara resolvió hacer lugar a los recursos de apelación interpuestos por la AABE y Playas Ferroviarias. Contra dicha resolución AGSA interpuso recurso extraordinario federal el 21 de septiembre de 2021. El 17 de noviembre de 2021, la Cámara dictó sentencia en la cual denegó el recurso extraordinario interpuesto por AGSA con costas, bajo el argumento de que el recurso intentado no se dirige a una sentencia definitiva ni resolución equiparable.

## **ARCOS DEL GOURMET SA C/ ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOC DEL ESTADO S/CONSIGNACION (CCF 001461/2015)**

El 08/04/2015 AGSA inició este juicio dado que no se le permitió abonar el canon de marzo de 2015 como lo hacía habitualmente, con motivo del contrato de concesión que celebró con ADIF. A la fecha se han depositado judicialmente – e invertido en plazo fijo dichas sumas- todos los cánones que se fueron devengando hasta la fecha. El 17/11/2017 ADIF contestó la demanda. El juicio se abrió a prueba el 21/03/2019, la que fue realizada y posteriormente en diciembre 2022 se presentaron los alegatos. Con posterioridad, al momento de solicitarse que se dicte sentencia, el juzgado -como medida para mejor proveer- ordenó el libramiento de diversos oficios a juzgados donde se ventilan cuestiones vinculadas al contrato de concesión, los cuales fueron respondidos. Al tratarse de cuestiones que aún no se encuentran resueltas, se difirió el dictado de la sentencia definitiva.

## **PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA C/ ARCOS DEL GOURMET SA S/LANZAMIENTO LEY 17.091 (CAF 047454/2018)**

El 14 de junio de 2018 Playas Ferroviarias promovió, en los términos de la ley 17.091, un proceso de lanzamiento contra Arcos del Gourmet. El 13 de febrero de 2019 el tribunal resolvió disponer la acumulación del proceso de lanzamiento con la acción de nulidad promovida por Arcos del Gourmet. Como consecuencia de la medida cautelar obtenida el 28 de junio de 2019, el proceso de lanzamiento se mantuvo suspendido. En fecha 11 de mayo de 2022 el Juzgado no hizo lugar a lo solicitado, y resolvió decretar el inmediato lanzamiento de Arcos del Gourmet SA y/o

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30



## **Arcos del Gourmet S.A.**

---

ocupantes y/o intrusos de los inmuebles, a su vez ordenó a Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. realizar las gestiones tendientes a garantizar la continuidad de las actividades comerciales de los sublocatarios y de las fuentes de trabajo que emplean, y que por el plazo de cuanto menos 6 meses, se deberán mantener los valores estipulados con la actual concesionaria. Al día siguiente, AGSA apeló. Finalmente, en fecha 13 de julio de 2022 el Fiscal publicó el dictamen. La Sala V dictó sentencia el 19 de septiembre de 2023 rechazando el recurso interpuesto por AGSA y confirmando la sentencia de la instancia anterior. Contra dicha sentencia AGSA interpuso recurso extraordinario federal. El recurso extraordinario federal fue denegado por la Cámara el 14 de marzo de 2024. AGSA interpuso recurso de hecho en los términos de los arts. 282 y 285 CPCCN ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Los asesores legales de la Sociedad consideran que este recurso tiene razonables expectativas de éxito, pues existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema.

### **FEDERACION DE COMERCIO E INDUSTRIA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (FECOBA) y otros CONTRA GCBA y otros SOBRE AMPARO (CAYT 68795/2013-0)**

FECOBA planteó que el proyecto que se ejecutó en DISTRITO ARCOS no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. Asimismo, solicitó una medida cautelar que fue admitida y provocó que se retrase la apertura al público hasta el 18/12/2014, el que actualmente opera normalmente. En el proceso principal, luego de la interposición de sendos recursos procesales, la Sala III de la Cámara de Apelaciones del fuero dictó sentencia el 14 de febrero de 2019, en el siguiente sentido: se condenó al AGSA y al GCBA, debiendo AGSA destinar al menos 23.319,41 metros cuadrados para uso y utilidad pública con acceso irrestricto y destinada especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados -ubicados total o parcialmente en el inmueble objeto del juicio (Distrito Arcos) o de terrenos aledaños. En el caso de que la empresa no pueda destinar la totalidad de la fracción de tierra a la Ciudad de Buenos Aires, entonces deberá abonar, previa realización de un peritaje la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración proceda a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad establecida durante la vigencia del contrato de concesión. Si ninguna de las alternativas mencionadas fuese llevada a cabo por AGSA, se ordenaría la demolición de las obras necesarias en el inmueble para acatar lo estipulado en el Código de Planeamiento Urbano (art. 3.1.2). Posteriormente, en el marco del recurso de queja por inconstitucionalidad denegada interpuesto por AGSA contra la referida sentencia, el Tribunal Superior de Justicia resolvió que no resulta procedente la demolición de las obras realizadas sobre el Inmueble donde se encuentra actualmente el Centro Comercial "Distrito Arcos", como lo había dispuesto la Cámara, confirmando el resto de la condena. Nuestros asesores legales se encuentran analizando los pasos procesales a seguir.

## **2. Resumen de políticas contables significativas**

### **2.1. Bases de preparación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados al sólo efecto de su consolidación con la sociedad controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y comprenden los resultados del período de nueve meses iniciado el 1º de julio de 2023 y finalizado el 31 de marzo de 2024.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34) y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros anuales de la Sociedad al 30 de junio de 2023 preparados de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera). Asimismo, estos estados financieros intermedios condensados incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la Comisión Nacional de Valores (CNV). Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros intermedios condensados, tal como lo admiten las Normas de contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados correspondientes a los períodos intermedios de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por los ejercicios completos.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

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

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

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 dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de marzo de 2024 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descritos en la Resolución 539/18:

| <u>Variación de precios</u> | <u>Al 31 de marzo de 2024 (nueve meses)</u> | <u>Al 31 de marzo de 2024 (doce meses)</u> |
|-----------------------------|---|--|
|                             | 213%  | 288%                                       |

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

## 2.2. Políticas contables

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

## 2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 31 de marzo de 2023 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo a NIC 29.

## 2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados. En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros anuales, descriptas en Nota 3 a los mismos.

## 3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Arcos del Gourmet S.A.

Los presentes estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 4 a los estados financieros anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad al 31 de marzo de 2024.

Desde el 30 de junio de 2023 a la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos de la Sociedad (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

#### 4. Estacionalidad de las operaciones

Las operaciones de los centros comerciales de la Sociedad están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los locatarios. Durante el período de verano (meses de enero y febrero), los locatarios de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de fiestas de fin de año (mes de diciembre), donde los locatarios de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de ingresos en el segundo semestre del año.

#### 5. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

|  | Período<br>finalizado el<br>31 de marzo de 2024 | Ejercicio<br>finalizado el<br>30 de junio de 2023 |
|--|---|---|
|  | <u>Centros comerciales</u>                      | <u>Total</u>                                      |
| <b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b> | <b>33.088.558</b>                               | <b>32.543.472</b>                                 |
| Altas  | 139.542   | 172.316   |
| Altas de costos iniciales de arrendamientos              | 7.415   | -   |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable         | (658.501)                                       | 373.304   |
| Amortización costos iniciales de arrendamiento (i)       | (1.253)   | (534)   |
| <b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b> | <b>32.575.761</b>                               | <b>33.088.558</b>                                 |

(i) El cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 15).

Las técnicas y el proceso de valuación se encuentran descritos en la Nota 5 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023. No hubo cambios en dichas técnicas.

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

|  | <u>31.03.2024</u> | <u>31.03.2023</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingresos (Nota 14)   | 10.451.232        | 10.123.945        |
| Costos (Nota 15)   | (2.465.347)       | (2.727.171)       |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión | (658.501)         | (260.638)         |

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Arcos del Gourmet S.A.

### 6. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

|   | Período finalizado el 31 de marzo de 2024 |                       |               | Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 |
|---|---|-----------------------|---------------|---|
|   | Muebles y útiles                          | Maquinarias y equipos | Total         | Total                                       |
| Costos  | 50.275                                    | 183.465               | 233.740       | 193.071                                     |
| Depreciación acumulada                                  | (34.017)                                  | (136.431)             | (170.448)     | (137.359)                                   |
| <b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b> | <b>16.258</b>                             | <b>47.034</b>         | <b>63.292</b> | <b>55.712</b>                               |
| Altas   | -   | 22.106                | 22.106        | 40.669                                      |
| Depreciación (i)  | (5.500)                                   | (16.505)              | (22.005)      | (33.089)                                    |
| <b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>         | <b>10.758</b>                             | <b>52.635</b>         | <b>63.393</b> | <b>63.292</b>                               |
| Costos  | 50.275                                    | 205.571               | 255.846       | 233.740                                     |
| Depreciación acumulada                                  | (39.517)                                  | (152.936)             | (192.453)     | (170.448)                                   |
| <b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b> | <b>10.758</b>                             | <b>52.635</b>         | <b>63.393</b> | <b>63.292</b>                               |

(i) Al 31 de marzo de 2024 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas de "Costos", en el estado de resultados integrales (Nota 15).

### 7. Derecho de uso de activos

La siguiente tabla muestra el derecho de uso de activos de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

|  | 31.03.2024    | 30.06.2023     |
|--|---------------|----------------|
| Centros comerciales                    | 99.229        | 104.675        |
| <b>Total derecho de uso de activos</b> | <b>99.229</b> | <b>104.675</b> |
| No corriente                           | 99.229        | 104.675        |
| <b>Total</b>                           | <b>99.229</b> | <b>104.675</b> |

El cargo por depreciaciones correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

|  | 31.03.2024     | 31.03.2023     |
|--|----------------|----------------|
| Depreciación centros comerciales (i)                   | (5.446)        | (5.446)        |
| <b>Total depreciación de derecho de uso de activos</b> | <b>(5.446)</b> | <b>(5.446)</b> |

(i) Al 31 de marzo de 2024, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas de "Costos", en el estado de resultados integrales (Nota 15).

### 8. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de los instrumentos financieros y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 8 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

## Arcos del Gourmet S.A.

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2024 y al 30 de junio de 2023, son los siguientes:

|   | Activos<br>financieros a<br>costo<br>amortizado (i) | Activos<br>financieros a<br>valor razonable<br>con cambios en<br>resultados<br>Nivel 1 | Subtotal<br>activos<br>financieros | Activos no<br>financieros | Total             |
|---|---|--|------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>31 de marzo de 2024</b>  |   |  |                                    |                           |                   |
| <b>Activos según el estado de situación financiera</b>  |   |  |                                    |                           |                   |
| Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9)<br>(excluyendo la previsión para deudores<br>incobrables) | 933.597   | -  | 933.597                            | 119.790                   | 1.053.387         |
| Inversiones en activos financieros:   |   |  |                                    |                           |                   |
| - Fondos comunes de inversión   | -   | 8.042.110  | 8.042.110                          | -                         | 8.042.110         |
| - Bonos   | -   | 951.304  | 951.304                            | -                         | 951.304           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo:  |   |  |                                    |                           |                   |
| - Efectivo en caja y bancos   | 70.465  | -  | 70.465                             | -                         | 70.465            |
| - Inversiones a corto plazo   | -   | 1.143.450  | 1.143.450                          | -                         | 1.143.450         |
| <b>Total activos</b>  | <b>1.004.062</b>                                    | <b>10.136.864</b>  | <b>11.140.926</b>                  | <b>119.790</b>            | <b>11.260.716</b> |

|  | Pasivos financieros a<br>costo amortizado (i) | Pasivos no<br>financieros | Total            |
|--|---|---------------------------|------------------|
| <b>31 de marzo de 2024</b>                             |   |                           |                  |
| <b>Pasivos según el estado de situación financiera</b> |   |                           |                  |
| Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)            | 203.704                                       | 2.007.022                 | 2.210.726        |
| Préstamos (Nota 11)                                    | 46.386  | -                         | 46.386           |
| <b>Total pasivos</b>                                   | <b>250.090</b>                                | <b>2.007.022</b>          | <b>2.257.112</b> |

|   | Activos<br>financieros a<br>costo<br>amortizado (i) | Activos financieros<br>a valor razonable<br>con cambios en<br>resultados<br>Nivel 1 | Subtotal<br>activos<br>financieros | Activos no<br>financieros | Total            |
|---|---|---|------------------------------------|---------------------------|------------------|
| <b>30 de junio de 2023</b>  |   |   |                                    |                           |                  |
| <b>Activos según el estado de situación financiera</b>  |   |   |                                    |                           |                  |
| Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9)<br>(excluyendo la previsión para deudores<br>incobrables) | 2.082.594   | -   | 2.082.594                          | 134.051                   | 2.216.645        |
| Inversiones en activos financieros:   |   |   |                                    |                           |                  |
| - Fondos comunes de inversión   | -   | 3.524.502   | 3.524.502                          | -                         | 3.524.502        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo:  |   |   |                                    |                           |                  |
| - Efectivo en caja y bancos   | 90.528  | -   | 90.528                             | -                         | 90.528           |
| - Inversiones a corto plazo   | -   | 1.109.174   | 1.109.174                          | -                         | 1.109.174        |
| <b>Total activos</b>  | <b>2.173.122</b>                                    | <b>4.633.676</b>  | <b>6.806.798</b>                   | <b>134.051</b>            | <b>6.940.849</b> |

|  | Pasivos financieros a<br>costo amortizado (i) | Pasivos no<br>financieros | Total            |
|--|---|---------------------------|------------------|
| <b>30 de junio de 2023</b>                             |   |                           |                  |
| <b>Pasivos según el estado de situación financiera</b> |   |                           |                  |
| Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)            | 381.282                                       | 2.414.399                 | 2.795.681        |
| Préstamos (Nota 11)                                    | 367   | -                         | 367              |
| <b>Total pasivos</b>                                   | <b>381.649</b>                                | <b>2.414.399</b>          | <b>2.796.048</b> |

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

La clasificación de los instrumentos financieros en los distintos niveles de jerarquía no varía de los utilizados al 30 de junio de 2023.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Arcos del Gourmet S.A.

### 9. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

|   | <u>31.03.2024</u> | <u>30.06.2023</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Deudores por ventas, alquileres y servicios       | 920.891           | 1.969.722         |
| Menos: Previsión para deudores incobrables        | (20.679)          | (52.888)          |
| <b>Total créditos por ventas</b>                  | <b>900.212</b>    | <b>1.916.834</b>  |
| Gastos pagados por adelantado                     | 24.148            | 55.739            |
| Adelantos a proveedores                           | 29.536            | 49.781            |
| Créditos fiscales                                 | 66.106            | 28.531            |
| Gastos a recuperar                                | 1.975             | 2.787             |
| Préstamos otorgados                               | 1.589             | 5.320             |
| Depósitos en garantía                             | 20                | 45                |
| <b>Total otros créditos</b>                       | <b>123.374</b>    | <b>142.203</b>    |
| Partes relacionadas (Nota 18)                     | 9.122             | 104.720           |
| <b>Total créditos por ventas y otros créditos</b> | <b>1.032.708</b>  | <b>2.163.757</b>  |
| No corriente                                      | 13.679            | 36.881            |
| Corriente   | 1.019.029         | 2.126.876         |
| <b>Total</b>                                      | <b>1.032.708</b>  | <b>2.163.757</b>  |

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

|   | <u>31.03.2024</u> | <u>30.06.2023</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Saldos al inicio del periodo/ ejercicio</b>                          | <b>52.888</b>     | <b>40.551</b>     |
| Aumentos (Nota 15)  | 7.249             | 40.568            |
| Disminuciones (Nota 15)   | (111)             | (1.047)           |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda | (39.347)          | (27.184)          |
| <b>Saldos al cierre del periodo/ ejercicio</b>                          | <b>20.679</b>     | <b>52.888</b>     |

Los montos cargados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

### 10. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra los montos de deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

|  | <u>31.03.2024</u> | <u>30.06.2023</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Derechos de admisión                                   | 1.422.671         | 1.489.736         |
| Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios | 434.948           | 518.140           |
| Deudas comerciales                                     | 26.328            | 182.498           |
| Anticipo de clientes                                   | 3.191             | 135.778           |
| Provisión facturas a recibir                           | 65.257            | 77.987            |
| Depósitos en garantía                                  | 1.200             | 3.760             |
| <b>Total deudas comerciales</b>                        | <b>1.953.595</b>  | <b>2.407.899</b>  |
| Otros impuestos a pagar                                | 146.212           | 270.745           |
| Otros  | 1.734             | 7.775             |
| <b>Total otras deudas</b>                              | <b>147.946</b>    | <b>278.520</b>    |
| Partes relacionadas (Nota 18)                          | 109.185           | 109.262           |
| <b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>         | <b>2.210.726</b>  | <b>2.795.681</b>  |
| No corriente   | 717.399           | 821.175           |
| Corriente  | 1.493.327         | 1.974.506         |
| <b>Total</b>   | <b>2.210.726</b>  | <b>2.795.681</b>  |

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

## 11. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

|                        | <b>31.03.2024</b> | <b>30.06.2023</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Descubiertos bancarios | 46.386            | 367               |
| <b>Total préstamos</b> | <b>46.386</b>     | <b>367</b>        |
| Corriente              | 46.386            | 367               |
| <b>Total</b>           | <b>46.386</b>     | <b>367</b>        |

## 12. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

|   | <b>Laborales, legales y otros reclamos</b> |                   |
|---|--|-------------------|
|   | <b>31.03.2024</b>                          | <b>30.06.2023</b> |
| <b>Saldo al inicio del periodo / ejercicio</b>                          | <b>68.216</b>                              | <b>15.282</b>     |
| Aumentos (Nota 16)  | 38.852                                     | 77.391            |
| Disminuciones (Nota 16)   | (9.104)                                    | -                 |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda | (57.050)                                   | (24.457)          |
| <b>Saldo al cierre del periodo / ejercicio</b>                          | <b>40.914</b>                              | <b>68.216</b>     |
| No corriente  | 1.491                                      | 20.215            |
| Corriente   | 39.423                                     | 48.001            |
| <b>Total</b>  | <b>40.914</b>                              | <b>68.216</b>     |

## 13. Impuestos

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

|                                    | <b>31.03.2024</b>  | <b>31.03.2023</b>  |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Impuesto a las ganancias corriente | (2.540.139)        | (2.096.570)        |
| Impuesto diferido                  | (1.647.228)        | (428.347)          |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>    | <b>(4.187.367)</b> | <b>(2.524.917)</b> |

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

|  | <b>31.03.2024</b>  | <b>30.06.2023</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Saldos al inicio del periodo/ ejercicio</b> | <b>(6.069.549)</b> | <b>(5.246.474)</b> |
| Impuesto diferido                              | (1.647.228)        | (823.075)          |
| <b>Saldos al cierre del periodo/ ejercicio</b> | <b>(7.716.777)</b> | <b>(6.069.549)</b> |

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

|   | <b>31.03.2024</b>  | <b>31.03.2023</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Resultado del periodo a la tasa del impuesto (i)</b> | <b>(2.450.561)</b> | <b>(2.439.877)</b> |
| <i>Diferencias permanentes:</i>                         |                    |                    |
| Diferencia entre provisión y declaración jurada         | -                  | (423)              |
| Diferencial de tasa                                     | (30.185)           | (25.882)           |
| Revalúo impositivo                                      | 3.561.227          | 2.420.894          |
| Diferencia permanente por ajuste por inflación          | (5.113.070)        | (2.353.958)        |
| Ajuste por inflación impositivo                         | (154.778)          | (125.671)          |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>                         | <b>(4.187.367)</b> | <b>(2.524.917)</b> |

(i) Al 31 de marzo de 2024 y 2023 la alícuota del impuesto fue de 35% y 34,7% respectivamente.

Inicialado a efectos de su identificación

Con nuestro informe de fecha 06/05/24

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

## 14. Ingresos

|  | <b>31.03.2024</b> | <b>31.03.2023</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Alquiler contingente   | 4.149.732         | 4.050.196         |
| Alquiler básico  | 2.943.381         | 2.620.554         |
| Aplanamiento de contratos escalonados                                | -                 | (56.870)          |
| Estacionamiento  | 573.765           | 571.496           |
| Derechos de admisión   | 686.779           | 568.715           |
| Honorarios de gerenciamiento de propiedades                          | 32.393            | 31.368            |
| Otros alquileres y servicios   | 953               | 3.144             |
| <b>Total de ingresos por alquileres y servicios</b>                  | <b>8.387.003</b>  | <b>7.788.603</b>  |
| Expensas y fondo de promoción colectivo                              | 2.064.229         | 2.335.342         |
| <b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b> | <b>2.064.229</b>  | <b>2.335.342</b>  |
| <b>Total ingresos</b>  | <b>10.451.232</b> | <b>10.123.945</b> |

## 15. Gastos por naturaleza

|   | <b>Costos</b>    | <b>Gastos generales y de administración</b> | <b>Gastos de comercialización</b> | <b>Total al 31.03.2024</b> | <b>Total al 31.03.2023</b> |
|---|------------------|---|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i) | 851.698          | -   | -                                 | 851.698                    | 745.840                    |
| Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines      | 720.643          | 600   | 21                                | 721.264                    | 736.835                    |
| Honorarios y retribuciones por servicios                        | 15.603           | 300.984                                     | 940                               | 317.527                    | 384.292                    |
| Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales               | 677.158          | -   | 289                               | 677.447                    | 1.036.694                  |
| Impuestos, tasas y contribuciones                               | 118.418          | 18  | 154.284                           | 272.720                    | 279.653                    |
| Depreciaciones y amortizaciones (Notas 5, 6 y 7)                | 28.704           | -   | -                                 | 28.704                     | 32.790                     |
| Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 9)                | -                | -   | 7.138                             | 7.138                      | 14.927                     |
| Gastos bancarios  | 27.468           | 23.861                                      | -                                 | 51.329                     | 15.101                     |
| Alquileres y expensas   | 6.295            | -   | -                                 | 6.295                      | 5.219                      |
| Viáticos, movilidad y librería                                  | 17.754           | 1.070                                       | -                                 | 18.824                     | 7.931                      |
| Otros gastos  | 1.417            | -   | -                                 | 1.417                      | 1.230                      |
| Flete   | 189              | -   | -                                 | 189                        | 435                        |
| <b>Total gastos por naturaleza al 31.03.2024</b>                | <b>2.465.347</b> | <b>326.533</b>                              | <b>162.672</b>                    | <b>2.954.552</b>           | <b>-</b>                   |
| <b>Total gastos por naturaleza al 31.03.2023</b>                | <b>2.727.171</b> | <b>375.807</b>                              | <b>157.969</b>                    | <b>-</b>                   | <b>3.260.947</b>           |

- (i) Por el período finalizado el 31 de marzo de 2024 incluye \$ 772.341 de Remuneraciones, gratificaciones y cargas sociales y \$ 79.357 de otros conceptos.  
Por el período finalizado el 31 de marzo de 2023 incluye \$ 686.998 de Remuneraciones, gratificaciones y cargas sociales y \$ 58.842 de otros conceptos.

## 16. Otros resultados operativos, netos

|   | <b>31.03.2024</b> | <b>31.03.2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Juicios y contingencias (Nota 12)                           | (29.748)          | (61.567)          |
| Donaciones  | -                 | (341)             |
| Resultado por venta de propiedad, planta y equipo           | -                 | 7                 |
| Intereses y bonificaciones generados por activos operativos | 71.441            | 57.756            |
| Otros   | 5.721             | (2.938)           |
| <b>Total otros resultados operativos, netos</b>             | <b>47.414</b>     | <b>(7.083)</b>    |

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30



# Arcos del Gourmet S.A.

## 17. Resultados financieros, netos

|  | 31.03.2024       | 31.03.2023       |
|--|------------------|------------------|
| Intereses ganados  | 21.879           | 1.492            |
| <b>Total ingresos financieros</b>  | <b>21.879</b>    | <b>1.492</b>     |
| Intereses perdidos   | (43.154)         | (222.811)        |
| Otros costos financieros   | (89.830)         | (67.200)         |
| <b>Total costos financieros</b>  | <b>(132.984)</b> | <b>(290.011)</b> |
| Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados | (350.470)        | 3.459            |
| Diferencias de cambio, neta  | 28.159           | (294)            |
| <b>Total otros resultados financieros</b>  | <b>(322.311)</b> | <b>3.165</b>     |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda                    | 586.177          | 729.586          |
| <b>Total resultados financieros, netos</b>   | <b>152.761</b>   | <b>444.232</b>   |

## 18. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2024 no se registran modificaciones significativas a las relaciones y transacciones descritas en Nota 20 los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

| Rubro                                | 31.03.2024       | 30.06.2023     |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Créditos por ventas y otros créditos | 9.122            | 104.720        |
| Deudas comerciales y otras deudas    | (109.185)        | (109.262)      |
| <b>Total</b>                         | <b>(100.063)</b> | <b>(4.542)</b> |

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

| Sociedad relacionada  | 31.03.2024       | 30.06.2023     | Descripción de la operación                              |
|---|------------------|----------------|--|
| IRSA Inversiones y Representaciones S.A.                                    | 8.901            | 104.555        | Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios a cobrar |
|   | (4.975)          | (39.716)       | Reintegro de gastos a pagar                              |
|   | (102.805)        | (68.200)       | Honorarios por gerenciamiento a pagar                    |
|   | (43)             | (133)          | Plan incentivo en acciones a pagar                       |
| <b>Total controlante</b>  | <b>(98.922)</b>  | <b>(3.494)</b> |  |
| Panamerican Mall S.A.   | (86)             | (738)          | Reintegro de gastos a pagar                              |
|   | 53               | 28             | Reintegro de gastos a cobrar                             |
| Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)                               | (4)              | (12)           | Reintegro de gastos a pagar                              |
| <b>Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>       | <b>(37)</b>      | <b>(722)</b>   |  |
| Nuevo Puerto Santa Fe S.A.  | 20               | 64             | Reintegro de gastos a cobrar                             |
| <b>Total negocios conjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b> | <b>20</b>        | <b>64</b>      |  |
| Eduardo Giana   | -                | 31             | Bienes personales  |
| Pablo Enrique Bossi   | 148              | 32             | Bienes personales  |
| Patricio Tobal  | -                | 10             | Bienes personales  |
| <b>Total accionistas</b>  | <b>148</b>       | <b>73</b>      |  |
| Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados                                       | (1.272)          | (436)          | Honorarios   |
| BHN Vida S.A.   | -                | (27)           | Reintegro de gastos a pagar                              |
| <b>Total otras partes relacionadas</b>                                      | <b>(1.272)</b>   | <b>(463)</b>   |  |
| <b>Total</b>  | <b>(100.063)</b> | <b>(4.542)</b> |  |

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Arcos del Gourmet S.A.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas con impacto en resultados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

| Sociedad relacionada                     | 31.03.2024       | 31.03.2023       | Descripción de la operación                     |
|--|------------------|------------------|---|
| IRSA Inversiones y Representaciones S.A. | (278.548)        | (338.453)        | Honorarios por gerenciamiento                   |
|  | 119.457          | 124.918          | Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios |
| <b>Total controlante</b>                 | <b>(159.091)</b> | <b>(213.535)</b> |   |
| Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados    | (13.177)         | (10.141)         | Honorarios                                      |
| <b>Total otras partes relacionadas</b>   | <b>(13.177)</b>  | <b>(10.141)</b>  |   |
| <b>Total al cierre del período</b>       | <b>(172.268)</b> | <b>(223.676)</b> |   |

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas sin impacto en resultados:

| Sociedad relacionada                     | 31.03.2024 | 31.03.2023         | Descripción de la operación |
|--|------------|--------------------|-----------------------------|
| IRSA Inversiones y Representaciones S.A. | -          | (1.587.493)        | Dividendos otorgados        |
| Eduardo Giana                            | -          | (75.318)           | Dividendos otorgados        |
| Pablo Enrique Bossi                      | -          | (77.434)           | Dividendos otorgados        |
| Patricio Tobal                           | -          | (23.636)           | Dividendos otorgados        |
| <b>Total distribuciones</b>              | <b>-</b>   | <b>(1.763.881)</b> |                             |

### 19. 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 6        |
| Anexo B- Activos intangibles                    | No corresponde |
| Anexo C- Inversiones en acciones                | No corresponde |
| Anexo D- Otras inversiones                      | Nota 8         |
| Anexo E- Previsiones y provisiones              | Notas 9 y 12   |
| Anexo F- Costo                                  | Nota 15        |
| Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera | Nota 20        |

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Arcos del Gourmet S.A.

### 20. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 son los siguientes:

| Instrumento / Moneda (1)                          | Monto (2) | T.C. (3) | Total al 31 de marzo de 2024 | Total al 30 de junio de 2023 |
|---|-----------|----------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Activo</b>                                     |           |          |                              |                              |
| <b>Créditos por ventas y otros créditos</b>       |           |          |                              |                              |
| Dólares estadounidenses                           | 20        | 855,00   | 17.252                       | 28.360                       |
| <b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b> |           |          | <b>17.252</b>                | <b>28.360</b>                |
| <b>Inversiones en activos financieros</b>         |           |          |                              |                              |
| Dólares estadounidenses                           | 1.113     | 855,00   | 951.304                      | -                            |
| <b>Total Inversiones en activos financieros</b>   |           |          | <b>951.304</b>               | <b>-</b>                     |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>        |           |          |                              |                              |
| Dólares estadounidenses                           | 8         | 858,00   | 6.797                        | -                            |
| <b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>  |           |          | <b>6.797</b>                 | <b>-</b>                     |
| <b>Total Activo</b>                               |           |          | <b>975.353</b>               | <b>28.360</b>                |
| <b>Pasivo</b>                                     |           |          |                              |                              |
| <b>Deudas comerciales y otras deudas</b>          |           |          |                              |                              |
| Dólares estadounidenses                           | 23        | 858,00   | 19.544                       | 88.398                       |
| <b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>    |           |          | <b>19.544</b>                | <b>88.398</b>                |
| <b>Total Pasivo</b>                               |           |          | <b>19.544</b>                | <b>88.398</b>                |

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2024 según Banco Nación Argentina.

### 21. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del período y hasta la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, no han ocurrido hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros al 31 de marzo de 2024.

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**ARCOS DEL GOURMET S.A.**  
C.U.I.T. N°: 33-70815893-9  
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – Piso 8°.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## **Informe sobre los controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros intermedios**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de ARCOS DEL GOURMET S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2024, los estados de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

### **Responsabilidades de la Dirección en relación con los estados financieros**

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos correspondientes al periodo intermedio mencionado precedentemente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, “Información Financiera Intermedia”, (en adelante “NIC 34”).

### **Responsabilidades de los síndicos**

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”). Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigente e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L, quienes emitieron su informe de revisión con fecha 6 de mayo de 2024. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales. Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumplan con los requerimientos de ética.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 06/05/24  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# **Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

## **Responsabilidades de los síndicos (continuación)**

Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de los síndicos efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

## **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de ARCOS DEL GOURMET S.A., correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, no estén preparados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

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

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de ARCOS DEL GOURMET S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de ARCOS DEL GOURMET S.A., adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de ARCOS DEL GOURMET S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de marzo de 2024;
- c) al 31 de marzo de 2024, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de ARCOS DEL GOURMET S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 12.716.300 no siendo exigible a dicha fecha;
- d) durante el periodo de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de mayo de 2024.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

## **Informe de Revisión del Auditor Independiente sobre Estados Financieros Intermedios Condensados**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

**ARCOS DEL GOURMET S.A.**

C.U.I.T. N°: 33-70815893-9

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – Piso 8°.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los estados financieros de periodos intermedios**

#### **Identificación de los estados financieros de periodos intermedios objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de ARCOS DEL GOURMET S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2024, los estados de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

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

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, “Información Financiera Intermedia”, (en adelante “NIC 34”).

#### **Responsabilidades de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de periodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados financieros de periodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

# **Informe de Revisión del Auditor Independiente sobre Estados Financieros Intermedios Condensados (Continuación)**

## **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de ARCOS DEL GOURMET S.A., correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

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

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de ARCOS DEL GOURMET S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de ARCOS DEL GOURMET S.A., adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros intermedios condensados de ARCOS DEL GOURMET S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de marzo de 2024;
- c) al 31 de marzo de 2024, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de ARCOS DEL GOURMET S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 12.716.300 no siendo exigible a dicha fecha.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de mayo de 2024**

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