

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

Acciones	Suscripto, integrado emitido e inscripto \$	Suscripto, integrado y emitido \$
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>
ACTIVO			
Activo no corriente			
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
Total del activo no corriente		<u>32.752.062</u>	<u>33.293.406</u>
Activo corriente			
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
Total del activo corriente		<u>11.239.938</u>	<u>6.862.676</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>43.992.000</u>	<u>40.156.082</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		32.918.571	30.067.584
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>32.918.571</u>	<u>30.067.584</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
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
Total del pasivo no corriente		<u>8.441.286</u>	<u>6.928.550</u>
Pasivo corriente			
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
Total del pasivo corriente		<u>2.632.143</u>	<u>3.159.948</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>11.073.429</u>	<u>10.088.498</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>43.992.000</u>	<u>40.156.082</u>

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)
Resultado bruto		7.985.885	7.396.774	1.839.213	2.126.069
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)
Resultado operativo		6.885.593	6.595.277	(13.533.311)	2.482.472
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
Resultados financieros, netos		152.761	444.232	(1.289.056)	72
Resultado antes de impuesto a las ganancias		7.038.354	7.039.509	(14.822.367)	2.482.544
Impuesto a las ganancias	13	(4.187.367)	(2.524.917)	4.474.087	(1.075.847)
Resultado del periodo		2.850.987	4.514.592	(10.348.280)	1.406.697
Total de resultados integrales del periodo		2.850.987	4.514.592	(10.348.280)	1.406.697

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
Saldos al 30 de junio de 2023	81.082	11.183.266	1.738.663	10.521.848	6.542.725	30.067.584
Resultado del período	-	-	-	-	2.850.987	2.850.987
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	327.136	6.215.589	(6.542.725)	-
Saldos al 31 de marzo de 2024	81.082	11.183.266	2.065.799	16.737.437	2.850.987	32.918.571

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	81.082	11.183.266	1.092.055	172	12.932.165	25.288.740
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)
Saldos al 31 de marzo de 2023	81.082	11.183.266	1.738.663	10.521.848	4.514.592	28.039.451

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>
Actividades operativas			
Resultado del período		2.850.987	4.514.592
Ajustes:			
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
Cambios en activos y pasivos operativos			
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)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		6.851.786	5.115.616
Impuesto a las ganancias pagado		(1.332.155)	(1.147.446)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		5.519.631	3.968.170
Actividades de inversión			
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)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(5.524.274)	356.040
Actividades de financiación			
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)
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de financiación		47.081	(2.216.918)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		42.438	2.107.292
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
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	8	1.213.915	2.415.398

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 finalizado el 31 de marzo de 2024	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Total</u>
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	33.088.558	32.543.472
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)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	32.575.761	33.088.558

(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)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	16.258	47.034	63.292	55.712
Altas	-	22.106	22.106	40.669
Depreciación (i)	(5.500)	(16.505)	(22.005)	(33.089)
Saldos al cierre del período / ejercicio	10.758	52.635	63.393	63.292
Costos	50.275	205.571	255.846	233.740
Depreciación acumulada	(39.517)	(152.936)	(192.453)	(170.448)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	10.758	52.635	63.393	63.292

(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
Total derecho de uso de activos	99.229	104.675
No corriente	99.229	104.675
Total	99.229	104.675

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)
Total depreciación de derecho de uso de activos	(5.446)	(5.446)

(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 financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
31 de marzo de 2024					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9) (excluyendo la provisión para deudores 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
Total activos	1.004.062	10.136.864	11.140.926	119.790	11.260.716

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

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2023					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9) (excluyendo la provisión para deudores 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
Total activos	2.173.122	4.633.676	6.806.798	134.051	6.940.849

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

(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)
Total créditos por ventas	900.212	1.916.834
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
Total otros créditos	123.374	142.203
Partes relacionadas (Nota 18)	9.122	104.720
Total créditos por ventas y otros créditos	1.032.708	2.163.757
No corriente	13.679	36.881
Corriente	1.019.029	2.126.876
Total	1.032.708	2.163.757

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

	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldos al inicio del periodo/ ejercicio	52.888	40.551
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)
Saldos al cierre del periodo/ ejercicio	20.679	52.888

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
Total deudas comerciales	1.953.595	2.407.899
Otros impuestos a pagar	146.212	270.745
Otros	1.734	7.775
Total otras deudas	147.946	278.520
Partes relacionadas (Nota 18)	109.185	109.262
Total deudas comerciales y otras deudas	2.210.726	2.795.681
No corriente	717.399	821.175
Corriente	1.493.327	1.974.506
Total	2.210.726	2.795.681

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:

	31.03.2024	30.06.2023
Descubiertos bancarios	46.386	367
Total préstamos	46.386	367
Corriente	46.386	367
Total	46.386	367

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:

	Laborales, legales y otros reclamos	
	31.03.2024	30.06.2023
Saldo al inicio del periodo / ejercicio	68.216	15.282
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)
Saldo al cierre del periodo / ejercicio	40.914	68.216
No corriente	1.491	20.215
Corriente	39.423	48.001
Total	40.914	68.216

13. Impuestos

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

	31.03.2024	31.03.2023
Impuesto a las ganancias corriente	(2.540.139)	(2.096.570)
Impuesto diferido	(1.647.228)	(428.347)
Impuesto a las ganancias	(4.187.367)	(2.524.917)

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
Saldos al inicio del periodo/ ejercicio	(6.069.549)	(5.246.474)
Impuesto diferido	(1.647.228)	(823.075)
Saldos al cierre del periodo/ ejercicio	(7.716.777)	(6.069.549)

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:

	31.03.2024	31.03.2023
Resultado del periodo a la tasa del impuesto (i)	(2.450.561)	(2.439.877)
<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)
Impuesto a las ganancias	(4.187.367)	(2.524.917)

(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

	31.03.2024	31.03.2023
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
Total de ingresos por alquileres y servicios	8.387.003	7.788.603
Expensas y fondo de promoción colectivo	2.064.229	2.335.342
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	2.064.229	2.335.342
Total ingresos	10.451.232	10.123.945

15. Gastos por naturaleza

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 31.03.2024	Total al 31.03.2023
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
Total gastos por naturaleza al 31.03.2024	2.465.347	326.533	162.672	2.954.552	-
Total gastos por naturaleza al 31.03.2023	2.727.171	375.807	157.969	-	3.260.947

- (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

	31.03.2024	31.03.2023
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)
Total otros resultados operativos, netos	47.414	(7.083)

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

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)
Total	(100.063)	(4.542)

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
Total controlante	(98.922)	(3.494)	
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
Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(37)	(722)	
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	20	64	Reintegro de gastos a cobrar
Total negocios conjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	20	64	
Eduardo Giana	-	31	Bienes personales
Pablo Enrique Bossi	148	32	Bienes personales
Patricio Tobal	-	10	Bienes personales
Total accionistas	148	73	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(1.272)	(436)	Honorarios
BHN Vida S.A.	-	(27)	Reintegro de gastos a pagar
Total otras partes relacionadas	(1.272)	(463)	
Total	(100.063)	(4.542)	

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
Total controlante	(159.091)	(213.535)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(13.177)	(10.141)	Honorarios
Total otras partes relacionadas	(13.177)	(10.141)	
Total al cierre del período	(172.268)	(223.676)	

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
Total distribuciones	-	(1.763.881)	

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
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	20	855,00	17.252	28.360
Total Créditos por ventas y otros créditos			17.252	28.360
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	1.113	855,00	951.304	-
Total Inversiones en activos financieros			951.304	-
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	8	858,00	6.797	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			6.797	-
Total Activo			975.353	28.360
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	23	858,00	19.544	88.398
Total Deudas comerciales y otras deudas			19.544	88.398
Total Pasivo			19.544	88.398

(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