

Arcos del Gourmet S.A.

**Memoria y estados financieros por el ejercicio finalizado el 30
de junio de 2025 presentados en forma comparativa**

Arcos del Gourmet S.A.

Memoria

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

Señores Accionistas:

El Directorio de Arcos del Gourmet S.A. en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes somete a vuestra consideración esta memoria, el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo y notas finalizados en dicha fecha.

Composición Accionaria

Al 30 de junio de 2025 la tenencia accionaria está conformada por los siguientes accionistas y en los siguientes porcentajes y cantidades:

	%	Cantidad de acciones (VN \$1 c/u)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	90,00%	72.973.903
Pablo Enrique Bossi	4,39%	3.559.503
Eduardo Giana	4,27%	3.462.211
Patricio Tobal	1,34%	1.086.498
Total	100,00%	81.082.115

Ver detalle de los saldos y operaciones con sociedades controlantes y vinculadas en Nota 20 a los estados financieros.

Estructura Patrimonial

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la estructura patrimonial está conformada de la siguiente manera:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo no corriente	38.248.982	54.395.046
Activo corriente	33.457.958	23.617.933
Activo	71.706.940	78.012.979
Pasivo no corriente	12.099.734	15.197.033
Pasivo corriente	8.991.575	8.388.169
Pasivo	21.091.309	23.585.202
Patrimonio neto	50.615.631	54.427.777
Pasivo y Patrimonio neto	71.706.940	78.012.979

El total del activo no corriente disminuyó en \$ 16.146.064, pasando de \$ 54.395.046 en el ejercicio 2024 a \$ 38.248.982 al cierre del ejercicio 2025. Esta variación debe principalmente a:

- (i) Una disminución en el rubro Propiedades de inversión debido esencialmente al resultado neto por cambios en el valor razonable registrado por \$ 21.746.733 (pérdida); y
- (ii) Un incremento en el rubro Derecho de uso de activos por \$ 5.209.618 debido esencialmente por altas por renegociación de contrato con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

El total del activo corriente aumentó en \$ 9.840.025, pasando de \$ 23.617.933 en el ejercicio 2024 a \$ 33.457.958 al cierre del ejercicio 2025. Esta variación se debe principalmente a:

- (i) Un incremento en el rubro de Inversiones en activos financieros por \$ 11.056.578 generado principalmente por la adquisición de fondos comunes de inversión; y
- (ii) Una disminución en el rubro Créditos por ventas y otros créditos por \$ 1.477.272 originada esencialmente en una baja en los créditos por alquileres contingentes y en la utilización de créditos fiscales.

El total del pasivo no corriente disminuyó en \$ 3.097.299, pasando de \$ 15.197.033 en el ejercicio 2024 a \$ 12.099.734 al cierre del ejercicio 2025. Dicha disminución fue originada principalmente por un menor cargo en el pasivo por impuesto diferido de \$ 3.372.277.

Arcos del Gourmet S.A.

Memoria (Continuación)

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

El total del pasivo corriente aumentó en \$ 603.406, pasando de \$ 8.388.169 en el ejercicio 2024 a \$ 8.991.575 al cierre del ejercicio 2025. Dicha variación se debe principalmente a:

- (i) Un aumento en el rubro de Pasivo por arrendamientos por \$ 4.004.969 como consecuencia de la renegociación de contrato con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- (ii) Una disminución en el rubro Deudas comerciales y otras deudas de \$ 2.632.190, esencialmente de saldos acreedores con partes relacionadas.
- (iii) Una disminución en el rubro Préstamos de \$ 624.378 por un menor saldo de descubiertos bancarios.

El patrimonio disminuyó en \$ 3.812.146, pasando de \$ 54.427.777 en el ejercicio 2024 a \$ 50.615.631 al cierre del ejercicio 2025. La variación se generó por el resultado del ejercicio.

Estructura de Resultados Integrales

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la estructura básica de resultados está conformada de la siguiente manera:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado operativo	(7.436.416)	12.880.658
Resultados financieros, netos	3.251.794	(816.089)
Impuesto a las ganancias	372.476	(7.340.153)
Total de resultados integrales del ejercicio	(3.812.146)	4.724.416

La variación en el resultado del ejercicio se explica principalmente por:

- (i) el Resultado operativo, que pasó de una ganancia de \$ 12.880.658 al cierre del ejercicio 2024 a una pérdida de \$ 7.436.416 al cierre del ejercicio 2025, debido esencialmente a una mayor pérdida en el Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión por \$ 20.794.663, y a una disminución en Gastos generales y de administración de \$ 1.547.949 a raíz de un menor cargo en honorarios y retribuciones por servicios.
- (ii) los Resultados financieros, netos, que pasaron de una pérdida de \$ 816.089 al cierre del ejercicio 2024 a una ganancia de \$ 3.251.794 al cierre del ejercicio 2025, generado principalmente por un incremento en los resultados por valuación a valor razonable de los activos financieros, principalmente por fondos comunes de inversión y bonos.

Información sobre el flujo de efectivo

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la estructura de flujo de fondos está conformada de la siguiente manera:

	30.06.2025	30.06.2024
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	11.105.214	13.257.171
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(9.105.430)	(15.697.566)
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades de financiación	(1.720.434)	794.880
Aumento/ (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	279.350	(1.645.515)

El menor flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas por \$ 2.151.957, se debe principalmente a la disminución de Deudas comerciales y otras deudas, compensado parcialmente por la disminución en Créditos comerciales y otros créditos.

El menor flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión por \$ 6.592.136, se debe principalmente a que la adquisición y venta neta de activos financieros fue menor al cierre del ejercicio 2025 respecto al ejercicio pasado.

El mayor flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación por \$ 2.515.314, se debe principalmente a un aumento en la cancelación de préstamos a corto plazo y de pasivo por arrendamientos.

Arcos del Gourmet S.A.

Memoria (Continuación)

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

Índices

	30.06.2025		30.06.2024	
Liquidez corriente				
Activo corriente	33.457.958	=	23.617.933	= 2,816
Pasivo corriente	8.991.575	=	8.388.169	=
Solvencia				
Patrimonio neto	50.615.631	=	54.427.777	= 2,308
Pasivo total	21.091.309	=	23.585.202	=
Inmovilización del capital				
Activo no corriente	38.248.982	=	54.395.046	= 0,697
Activo total	71.706.940	=	78.012.979	=
Rentabilidad				
Resultado del ejercicio	(3.812.146)	=	4.724.416	= 0,091
Patrimonio promedio (1)	52.521.704	=	52.065.569	=
Endeudamiento				
Pasivo Total	21.091.309	=	23.585.202	= 0,433
Patrimonio Neto	50.615.631	=	54.427.777	=
Razón del Patrimonio neto al activo				
Patrimonio Neto	50.615.631	=	54.427.777	= 0,698
Activo total	71.706.940	=	78.012.979	=

(1) Promedio simple de patrimonio al inicio más patrimonio al cierre.

Perspectivas para el próximo ejercicio

El periodo fiscal 2025 se caracterizó por un primer semestre de retracción del consumo y las ventas en centros comerciales y un segundo semestre de recuperación, producto del impulso de los salarios reales y la actividad económica, concluyendo Distrito Arcos el ejercicio con niveles de ventas en términos reales inferiores a los observados en 2024. El próximo ejercicio se presenta como un nuevo desafío dada la incertidumbre propia del proceso electoral, pero confiamos en poder sostener los niveles de venta y flujo de visitantes en el centro comercial.

Continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que seguiremos mejorando el tenant mix con el objetivo de ampliar la oferta en los diferentes rubros, y generar acciones de experiencia que mejoren el posicionamiento de Distrito Arcos Premium Outlet en la Ciudad de Buenos Aires.

Agradecimientos

Finalmente, el Directorio agradece a proveedores, entidades financieras y profesionales, esperando contar con la misma colaboración en el ejercicio en curso.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de agosto de 2025

EL DIRECTORIO

Inicialado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 28 de agosto de 2025
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Eduardo S. Elsztein
Presidente

Arcos del Gourmet S.A.

Información Legal

Denominación: Arcos del Gourmet S.A.

Ejercicio económico N°: 23, iniciado el 1° de julio de 2024

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 (en miles de \$)	Suscripto, integrado y emitido (en miles de \$)	Total Capital Social (en miles de \$)
Ordinarias de valor nominal \$ 1 con derecho a un voto por acción	9.896	71.186	81.082

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 al 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	5	32.604.281	54.059.144
Propiedades, planta y equipo	6	231.906	115.809
Derecho de uso de activos	7	5.370.649	161.031
Créditos por ventas y otros créditos	9	42.146	59.062
Total del activo no corriente		38.248.982	54.395.046
Activo corriente			
Inventarios		10.767	16.992
Créditos por ventas y otros créditos	9	2.498.551	3.975.823
Inversiones en activos financieros	8	30.460.787	19.404.209
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	487.853	220.909
Total del activo corriente		33.457.958	23.617.933
TOTAL DEL ACTIVO		71.706.940	78.012.979
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		50.615.631	54.427.777
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		50.615.631	54.427.777
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivo por arrendamientos	7	5.614	7.833
Pasivos por impuesto diferido	13	9.515.324	12.887.601
Deudas comerciales y otras deudas	11	2.576.956	2.293.442
Provisiones	14	1.840	8.157
Total del pasivo no corriente		12.099.734	15.197.033
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	11	3.554.447	6.186.637
Remuneraciones y cargas sociales		98.299	89.964
Impuesto a las ganancias		1.139.189	1.281.193
Préstamos	12	148.510	772.888
Provisiones	14	46.158	57.484
Pasivo por arrendamientos	7	4.004.972	3
Total del pasivo corriente		8.991.575	8.388.169
TOTAL DEL PASIVO		21.091.309	23.585.202
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		71.706.940	78.012.979

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 28 de agosto de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Arcos del Gourmet S.A.

Estado de Resultados Integrales por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos	16	22.287.392	22.738.740
Costos	17	(6.156.172)	(5.559.600)
Resultado bruto		16.131.220	17.179.140
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	(21.746.733)	(952.070)
Gastos generales y de administración	17	(1.475.242)	(3.023.191)
Gastos de comercialización	17	(339.615)	(353.727)
Otros resultados operativos, netos	18	(6.046)	30.506
Resultado operativo		(7.436.416)	12.880.658
Ingresos financieros	19	6.863	66.873
Costos financieros	19	(369.302)	(289.582)
Otros resultados financieros	19	2.638.349	(1.806.831)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	19	975.884	1.213.451
Resultados financieros, netos		3.251.794	(816.089)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(4.184.622)	12.064.569
Impuesto a las ganancias	13	372.476	(7.340.153)
Resultado del ejercicio		(3.812.146)	4.724.416
Total de resultados integrales del ejercicio		(3.812.146)	4.724.416

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Arcos del Gourmet S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (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 2024	81.082	18.539.501	3.414.879	27.667.899	4.724.416	54.427.777
Asignación de resultados s/ A.G.O.	-	-	236.221	4.488.195	(4.724.416)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(3.812.146)	(3.812.146)
Saldos al 30 de junio de 2025	81.082	18.539.501	3.651.100	32.156.094	(3.812.146)	50.615.631

	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	18.539.501	2.874.105	17.393.190	10.815.483	49.703.361
Asignación de resultados s/ A.G.O.	-	-	540.774	10.274.709	(10.815.483)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	4.724.416	4.724.416
Saldos al 30 de junio de 2024	81.082	18.539.501	3.414.879	27.667.899	4.724.416	54.427.777

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 28 de agosto de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Arcos del Gourmet S.A.

Estado de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Actividades operativas			
Resultado del ejercicio		(3.812.146)	4.724.416
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	13	(372.476)	7.340.153
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	21.746.733	952.070
Depreciaciones y amortizaciones	17	243.157	65.854
Resultados financieros, netos		(3.202.974)	(654.324)
Provisiones para contingencias	18	41.833	58.149
Deudores incobrables, netos	17	(3.321)	18.970
Cambios en activos y pasivos operativos			
Disminución / (Aumento) en créditos por ventas y otros créditos		1.422.039	(476.479)
Disminución en inventarios		6.225	2.176
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(2.348.676)	3.858.661
Aumento / (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales		8.335	(6.667)
Utilización de provisiones	14	(42.930)	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		13.685.799	15.882.979
Impuesto a las ganancias pagado		(2.580.585)	(2.625.808)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		11.105.214	13.257.171
Actividades de inversión			
Adquisición de inversiones en activos financieros		(55.367.307)	(28.038.818)
Disminución de inversiones en activos financieros		46.631.984	12.708.005
Cobro de intereses		128.837	12.298
Adquisición de propiedades de inversión	5	(328.530)	(317.341)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	6	(170.414)	(61.710)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(9.105.430)	(15.697.566)
Actividades de financiación			
(Cancelación) / Obtención neta préstamos a corto plazo		(490.211)	842.994
Cancelación de pasivo por arrendamientos		(1.154.851)	(5.995)
Intereses pagados		(75.372)	(42.119)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación		(1.720.434)	794.880
Aumento/ (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		279.350	(1.645.515)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	8	220.909	1.983.173
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(18.633)	(118.535)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		6.227	1.786
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	8	487.853	220.909
		30.06.2025	30.06.2024
Operaciones que no generan movimiento de efectivo			
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de una disminución de propiedades de inversión		28.499	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivo por arrendamientos		5.361.798	-

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Arcos del Gourmet S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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 14.502 m2 de área bruta locativa que tiene 62 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 han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad para su emisión el 28 de agosto de 2025.

Contexto económico en que operó la Sociedad

La Sociedad desarrolló sus actividades principalmente en Argentina, en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables macroeconómicas. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** En el segundo semestre de 2024, la economía argentina mostró una recuperación tras la contracción del primer semestre, con un crecimiento interanual del 6,6% en el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE). En el primer semestre de 2025 la evolución fue heterogénea, con algunos sectores que continuaron expandiéndose y otros que moderaron o detuvieron su ritmo de crecimiento.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de junio de 2025, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 39,4%. En los últimos meses del primer semestre de 2025, la tasa de inflación mostró una tendencia descendente, en un contexto de flexibilización del régimen cambiario. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2025 se ubicaría en 27,3%.
- **Tipo de Cambio:** En el mismo período, y tras la firma de un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en abril, se modificó el esquema de ajustes cambiarios graduales (crawling peg) del 1% mensual por un régimen de flotación administrada dentro de bandas. El peso argentino se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de ARS 912 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.205 al cierre.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2025, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,4% del PBI, asociado a las medidas de ajuste implementadas durante 2024 para equilibrar las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contener la inflación.

Entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el superávit fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y cambios en el esquema impositivo y comercial. Entre las principales se destacan:

- En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).

Arcos del Gourmet S.A.

- En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alícuotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.
- En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar para la cotización oficial.
- En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

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

Estado Medida Cautelar

En diciembre de 2013 el Poder Judicial confirmó una medida cautelar que suspendió la apertura del Centro Comercial por considerar que no contaba con ciertos permisos gubernamentales en el marco de dos procesos judiciales. Sin embargo, en virtud del resultado de las instancias ordinarias de las causas, esa medida cautelar fue levantada y el centro comercial se encuentra funcionando desde el mes de diciembre de 2014.

No obstante ello, uno de dichos procesos judiciales continuó su trámite en instancia extraordinaria, en virtud que la parte actora interpuso recurso de inconstitucionalidad ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Si bien en un principio ese recurso fue rechazado, la parte actora interpuso una queja por recurso denegado y finalmente éste le fue concedido. En ese marco, el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resolvió remitir las actuaciones a la Cámara para que dicte una nueva sentencia contemplando ciertos parámetros fijados por dicho Tribunal en cuanto a cesión de espacios verdes a la Ciudad. El 14 de febrero de 2019 la Cámara resolvió condenar al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) y a la Sociedad disponiendo la nulidad parcial de la resolución 157/APRA/14 en el punto que no consideró procedente que la Sociedad efectuara la cesión del 65% del terreno para uso y utilidad pública con acceso irrestricto y destinado "especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados". En consecuencia, se resolvió que el GCBA deberá dictar un acto administrativo que disponga esta cesión. Si no lo hace, igualmente la Sociedad deberá cumplir con dicha cesión, sea en el predio en donde actualmente se encuentra emplazado el centro comercial, sea total o parcialmente en terrenos aledaños a la zona. De no poder hacer esto, la Sociedad deberá abonar, previa realización de un peritaje a ordenarse en la etapa de ejecución, 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 antes indicada. Si no se concretan ninguna de las formas de cumplimiento más arriba indicadas, quedará expedita la potestad de ordenar -previa intervención de los peritos pertinentes y/o departamentos técnicos del GCBA que corresponda- la demolición de las obras necesarias a fin de cumplir con la cesión ordenada.

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de inconstitucionalidad local el 11 de marzo de 2019 y recurso extraordinario federal el 15 de marzo de 2019. Luego de corridos los traslados pertinentes, la Cámara resolvió rechazar el recurso de inconstitucionalidad planteado, motivo por el cual el 29 de mayo de 2019 se interpuso recurso de queja por recurso de inconstitucionalidad denegado. Dicho recurso se encuentra en trámite ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires (TSJ). Con fecha 10 de junio de 2019 dicho Tribunal intimó a Arcos a acompañar documentación adicional a los fines de resolver. Dicha documentación consiste en disposiciones dictadas por distintas reparticiones del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Tal intimación fue cumplida en tiempo y forma. En virtud de ello, se corrió traslado a la Fiscalía General para que se expida sobre la procedencia formal de la queja, cumplido el cual, se procederá a resolver el mencionado recurso. Con fecha 26 de octubre de 2019, la Fiscalía General Adjunta dictaminó: "(...) admitir la queja, hacer lugar al recurso de inconstitucionalidad interpuesto y rechazar la demanda. (...)". El 22 de enero de 2022 la sociedad fue notificada de la resolución del TSJ revocando parcialmente la sentencia de Cámara, en cuanto esta establecía la demolición como última alternativa de condena ante la imposibilidad de cumplir con lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano. En consecuencia, Arcos del Gourmet SA deberá cumplir con la resolución del 14 de febrero de 2019 sin que ello implique demolición de obra alguna.

Arcos del Gourmet S.A.

Status de la concesión

En el mes de noviembre de 2008 la Sociedad firmó con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) un contrato por el cual se le había otorgado a la Sociedad la concesión de uso de los inmuebles ubicados en jurisdicción de Estación Palermo, ex Línea San Martín - Playa de cargas Palermo (sobre Avenida Juan B. Justo desde la Avenida Santa Fe hasta la calle Paraguay) hasta el 31 de diciembre de 2025.

Posteriormente, en septiembre de 2011, se suscribió un Contrato de Readecuación de esta Concesión con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF, a la cual se transfirió el patrimonio ferroviario en jurisdicción de AABE), en virtud del cual se decidió la ampliación del plazo de la concesión hasta el 31 de diciembre de 2030. Este nuevo contrato prevé una prórroga automática de 3 años y 4 meses en caso de que la Sociedad cumpla con las obligaciones a su cargo y ADIF así lo constata. Asimismo, se establece una nueva prórroga por 3 años adicionales en caso de que la Sociedad así lo manifieste y ADIF corrobore el cumplimiento de las obligaciones. El mencionado convenio estableció un canon mensual inicial de \$ 200.000 (más IVA) hasta el 31 de diciembre de 2025, y de \$ 250.000 (más IVA) a partir del 1° de enero de 2026, siendo estos valores ajustables cada 2 años hasta la finalización del plazo de la concesión.

El Estado Nacional dictó el Decreto 1723/2012 en virtud del cual se desafectaron del uso ferroviario diversos predios ubicados en las ex Playas Ferroviarias de las Estaciones de Palermo, Liniers y Caballito a los fines de destinarse al desarrollo de proyectos integrales de urbanización.

En tal sentido y en el marco de diversas medidas respecto de otros permisionarios y/o concesionarios, nos hemos notificado en el expediente respectivo de la revocación del Contrato de Readecuación de Concesión de Uso y Explotación N°AF000261 dictada por AABE mediante la Resolución 170/2014.

Cabe asimismo destacar que la medida bajo comentario:

- (i) no ha sido tomada por incumplimientos de la Sociedad;
- (ii) no ha implicado a la fecha la interrupción de la explotación comercial ni del funcionamiento del centro comercial que sigue operando con total normalidad;

Sin perjuicio de ello, Arcos del Gourmet S.A. ha interpuesto a la fecha los recursos administrativos pertinentes (recurso de Alzada), como así también ha dado inicio a la correspondiente acción judicial solicitando la nulidad de la revocación de la concesión. En el marco de este proceso el Estado ya contestó el traslado de demanda. Asimismo, se ha desistido del recurso administrativo (por imperativo legal por haberse iniciado acción judicial).

Una vez producida la prueba y efectuados los alegatos, el 24 de agosto de 2022 se dictó sentencia de primera instancia, en la cual se rechazó la demanda de nulidad, afirmando que al encontrarse previsto en el contrato la facultad de rescindir por razones de oportunidad y mérito, la decisión del AABE de rescindir para llevar a cabo proyectos urbanísticos no resultaba arbitraria.

El 25 de agosto esa sentencia fue apelada por Arcos del Gourmet, por lo que no se encuentra firme. El principal agravio de la empresa consiste en la violación a su derecho de propiedad por lo intempestivo de la revocación, así como en la arbitrariedad de que ella haya sido dispuesta antes de que exista un proyecto urbanístico concreto para llevar adelante.

Paralelamente, el Estado promovió una demanda de lanzamiento Ley N° 17.901 contra Arcos del Gourmet S.A., En fecha 11 de mayo el Juzgado resolvió decretar el inmediato lanzamiento de Arcos del Gourmet SA y/o ocupantes y/o intrusos de los inmuebles. En fecha 12 de mayo de 2022, Arcos del Gourmet S.A. apeló dicha resolución y ese mismo día, el Juzgado admitió el recurso, el cual se encuentra pendiente de resolución.

Arcos del Gourmet S.A.

A su vez, y debido a la posibilidad de que se resolviera en un breve plazo el desalojo del inmueble de Distrito Arcos, se interpuso una medida cautelar a fin de evitar esto último hasta tanto se resuelva la acción de nulidad. Con fecha 28 de junio de 2019 fue concedida la medida cautelar interpuesta, motivo por el cual ha quedado suspendido el lanzamiento del predio. Se fijó como caución real la suma de \$ 60.500.000, la que se cumplió con la constitución de una póliza de caución. No obstante, debe destacarse que la resolución que concedió la medida cautelar se encuentra apelada. El 3 de marzo de 2020 la CNACAF resolvió que atento encontrarse vencido el plazo de seis meses originalmente dispuesto por el Juzgado de Primera Instancia para la vigencia de la medida cautelar, carecía de objeto el tratamiento de los recursos de apelación. Ante esta resolución, se presentó un recurso de reconsideración in extremis y simultáneamente se solicitó al Juzgado de Primera Instancia que dispusiera la prórroga de la medida cautelar. Con fecha 23 de octubre de 2020 se resolvió la prórroga de la medida cautelar por seis meses, la cual fue apelada posteriormente por Playas Ferroviarias y el AABE, quedando pendiente de resolución el recurso interpuesto por ambos. En atención a la proximidad del vencimiento del plazo de seis meses fijado por la Sra. Juez de Primera Instancia al otorgar la medida cautelar, el 8 de marzo de 2021 se solicitó que se otorgara una nueva prórroga de la vigencia de la medida. El 6 de mayo de 2021 se hizo lugar a la prórroga de la medida cautelar. Sin embargo, dicha medida fue apelada por Playas Ferroviarias y AABE. El 7 de septiembre de 2021 la Cámara revocó el otorgamiento de la nueva prórroga a la medida cautelar. Contra dicha resolución Arcos del Gourmet SA interpuso recurso extraordinario el día 17 de noviembre de 2021, el cual fue denegado por Cámara.

Asimismo, también se ha iniciado un juicio de consignación en el cual se encuentra depositando en tiempo y forma los cánones locativos correspondientes al Contrato de Readecuación de Concesión de Uso y Explotación que la Sociedad interpreta ha sido indebidamente revocado. En este proceso se corrió traslado de demanda, la cual fue contestada por Trenes Argentinos oponiendo excepciones. Estas excepciones fueron contestadas por nuestra parte.

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

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.

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. Los plazos procesales de este expediente se encuentran suspendidos desde el 13/12/2024, supeditados a la remisión del expediente “ARCOS DEL GOURMET SA Y OTRO C/ EN-AABE S/PROCESO DE CONOCIMIENTO (CAF 030002/2015)”.

Arcos del Gourmet S.A.

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 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. El 11/2/2025 los codemandados ARCOS y GCBA celebraron un acuerdo tendiente al cumplimiento de la sentencia antes referida mediante el cual ARCOS se comprometió a: (i) realizar un pago contra la firma del acuerdo para afrontar los gastos de creación de la Plaza Santa Rita (de una superficie aproximada de 1.757 m2) por la suma de \$1.027.360.977,52, que fue ejecutado en tiempo y forma y (ii) costear los 21.562,41 metros cuadrados restantes de espacio verde, en la medida establecida en el convenio, que se adecuarán en las plazas que disponga el GCBA, supeditado a la homologación judicial.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros

a) Bases de preparación

La Comisión Nacional de Valores ("CNV"), a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), que adoptan las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) o "IFRS" por sus siglas en inglés, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés), para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/08/2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Arcos del Gourmet S.A.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para nuestra sociedad controlante, a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

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

Los presentes estados financieros de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las Normas de Contabilidad NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2025. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

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

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

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2025 de acuerdo con NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados integrales deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

Arcos del Gourmet S.A.

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados integrales se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados integrales dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social".
- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas a partir de la aplicación inicial.

En relación al índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones del IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional).

Las tablas a continuación muestran la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2025 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución N° 539/18.

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2023</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2024</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2025</u>	<u>Acumulado 3 años al</u> <u>30 de junio de 2025</u>
Anual	116%	272%	39%	1.017%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2025 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, conforme al ciclo operativo de cada actividad y considerando los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos, liquidarlos o tener derecho a hacerlo dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

En el caso de los pasivos, la clasificación se basa en si la entidad tiene derecho, en la fecha de presentación, a diferir su liquidación por al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por expectativas futuras o eventos posteriores.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

Arcos del Gourmet S.A.

c) Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en miles de pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a “montos en pesos” o “\$”, son a miles de pesos argentinos y las referencias a “dólares” o “US\$” son a miles de dólares estadounidenses.

d) Cierre de ejercicio económico

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

e) Criterios contables

Ver en Notas 2.2 a 2.18 las políticas contables aplicables a cada rubro.

f) Flujos de efectivo

La Sociedad presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que esto refleja de manera más apropiada las actividades comerciales de la Sociedad.

g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre se describen en la Nota 3.

2.2. Nuevas normas contables

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

Normas y modificaciones adoptadas por la sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 “Políticas contables”, cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2025

Arcos del Gourmet S.A.

<i>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16</i>	En septiembre de 2022, el IASB finalizó modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la "NIIF 16 Arrendamientos" que explican cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.	30-6-2025
<i>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</i>	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	30-6-2025

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para la sociedad.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</i>	En mayo de 2024 el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar con el fin de responder a las cuestiones que han surgido recientemente en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las entidades financieras, sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y añaden nuevas guías para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) añaden nueva información para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas a la consecución de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de capital designados a valor razonable con cambios en otro resultado integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>	Se realizan modificaciones en cuanto a la presentación e información a revelar en los estados financieros, centradas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se refieren a: ● la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales; ● el requisito de determinar la estructura más útil para presentar los gastos en el estado de resultados ● las revelaciones requeridas en una única nota a los estados financieros para determinadas medidas de resultados que se presentan fuera de los estados financieros de la entidad (es decir, medidas de resultados definidas por la dirección); y ● principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/08/2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Arcos del Gourmet S.A.

<i>NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar</i>	Esta nueva norma funciona junto con otras normas contables NIIF. Las subsidiarias que reúnan los requisitos para acogerse a ella aplicarán los requisitos de las demás NIIF, excepto los relativos a la información a revelar, y en su lugar aplicarán los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19. Los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias que cumplen los requisitos con el ahorro de costos para las controlantes. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias que cumplen los requisitos. Una subsidiaria es elegible si • no tiene obligación de presentar información pública; y • tiene una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV
--	--	---

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para la Sociedad.

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y de su controlante.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios nominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados integrales dentro de Otros resultados financieros.

2.4. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones.

Las propiedades de inversión incluyen, además, edificación que se está construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por la Sociedad, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, se contabilizan las partes por separado. La parte que es ocupada por la Sociedad se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como "Propiedades de inversión", de conformidad con la NIC 40.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

Arcos del Gourmet S.A.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. Las propiedades en construcción se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Por el contrario, las propiedades de inversión en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales la Sociedad espera que así sea al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

El valor razonable del centro comercial de la Sociedad se basa en proyecciones de flujos de fondo descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde la Sociedad lleva a cabo sus operaciones (Nivel 3).

Las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores reconocidos en los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por la Sociedad y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia se realiza al valor que el bien tenía al dicho momento y posteriormente es valuado de acuerdo a la política contable aplicable al rubro al cual se transfiere.

La Sociedad puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "Otros resultados operativos, netos" del estado de resultados integrales en el momento en que se incurren.

Arcos del Gourmet S.A.

2.5. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente, maquinarias y equipos y muebles y útiles.

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran expresadas al costo ajustado por inflación, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo histórico incluye su precio de compra y los costos atribuibles directos.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que haya beneficios económicos futuros para la Sociedad relacionados con la partida y el costo de la partida pueda medirse de manera confiable. Estos costos pueden incluir el costo de la mejora o sustitución de las piezas que son elegibles para la capitalización cuando los costos reemplazados de las partes se incurren. Se da de baja al valor contable de dichas partes que se reemplazan. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado de resultados integrales durante el ejercicio en el que se incurren.

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

Maquinarias y equipos.....	entre 3 y 10 años
Muebles y útiles.....	entre 3 y 10 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder.

Cuando se transfieren activos de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, la diferencia entre el valor a costo transferido y el valor razonable de la propiedad de inversión se imputa en una reserva dentro del patrimonio.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones.

Los resultados por ventas se determinan comparando el producido, neto de los gastos directos, con el valor contable a la fecha de la transacción. Los resultados por venta se registran en "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados integrales.

2.6. Inventarios

Los inventarios incluyen insumos, suministros y materiales u otros activos que se utilizan para la prestación de servicios.

Los insumos, el resto de materiales y otros activos clasificados en esta categoría se miden a costo ajustado por inflación o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado.

2.7. Arrendamientos

Los arrendamientos de la Sociedad se reconocen y valúan de acuerdo a NIIF 15 (cuando la sociedad actúa como arrendadora) y NIIF 16 (cuando actúa como arrendataria).

Arcos del Gourmet S.A.

La Sociedad como arrendadora:

La Sociedad celebra arrendamientos operativos cancelables vinculados al centro comercial Distrito Arcos, del que tomó a su cargo la explotación a partir del mes de enero 2020. Los arrendamientos tienen un plazo promedio que va de tres a cinco años. Los inquilinos habitualmente pagan un alquiler que es el mayor de (i) el alquiler básico; y (ii) el alquiler complementario (que generalmente va de 3% a 10% de las ventas de los inquilinos). Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se incrementa por razones exclusivamente comerciales en forma trimestral y acumulativa. El porcentaje de incremento a aplicar sobre el Alquiler Básico vigente en dicho momento es el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina. Respecto al alquiler complementario, dado que el alquiler no se conoce hasta el final del período, estos contratos de arrendamiento entran dentro de la definición de renta contingente bajo la NIIF 15.

El valor contable de los activos destinados a estos arrendamientos se expone en Nota 5 - Propiedades de inversión.

La Sociedad como arrendataria:

La Sociedad adquiere ciertos activos específicos (locación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento. Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

2.8. Instrumentos financieros

(a) Clasificación

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: aquellos medidos a valor razonable, y aquellos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de capital o de deuda.

(i) Instrumentos de deuda

Una inversión en un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales dan origen en fechas específicas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado. La naturaleza de cualquier derivado embebido en la inversión de deuda se considera al determinar si los flujos de efectivo de la inversión son solo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los instrumentos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo y créditos por ventas y otros créditos, netos.

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

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados más arriba, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". La Sociedad no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados para eliminar o reducir significativamente una asimetría contable.

Los cambios en los valores razonables y en el resultado por venta de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos", en el estado de resultados integrales.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados de la Sociedad comprenden las inversiones a corto plazo y los bonos.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/08/2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

2.9. Créditos por ventas y otros créditos

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

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

Para créditos significativos no homogéneos, la Sociedad mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual. Cuando son evaluados individualmente, la Sociedad reconoce la provisión por desvalorización como la diferencia entre el valor contable del crédito y el valor presente de los flujos de fondos futuros, teniendo en cuenta las garantías existentes, en caso de corresponder. Esta provisión considera la situación financiera del deudor, sus recursos, el historial de pago y, de corresponder, el valor de las garantías constituidas.

Para créditos homogéneos no significativos, la Sociedad evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes. La Sociedad considera diferentes factores para calcular el monto de la provisión por desvalorización que, en su opinión, representan las pérdidas esperadas a lo largo de la vida de los créditos. Al determinar las provisiones por incobrabilidad, la Sociedad considera, entre otros factores: (i) la morosidad de los créditos, (ii) el historial de pérdidas y el comportamiento general de los clientes, (iii) las tendencias en volúmenes y plazos de los créditos, (iv) la experiencia de la Sociedad en la gestión de créditos, (v) las tendencias económicas nacionales y locales, (vi) las concentraciones crediticias por tamaño individual y tipo de crédito, y (vii) el efecto de otros factores externos.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados integrales dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales.

2.10. Deudas comerciales y otras deudas

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

2.11. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.12. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar la obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de las controversias y la experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, la Sociedad tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Arcos del Gourmet S.A.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.13. Beneficios a empleados

(a) Gratificaciones

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, atribuible a los accionistas de la Sociedad después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión donde este obligada contractualmente o donde exista una práctica pasada que haya creado una obligación implícita.

(b) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. La Sociedad reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

2.14. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados integrales, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados bajo otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza bajo otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo con las leyes impositivas aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en el país en el que la Sociedad opera y genera ganancias gravadas. La Gerencia evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias entre las bases imponibles de los activos y pasivos y sus valores contables. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal y cuando existe una intención de cancelar los saldos en forma neta.

2.15. Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.16. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad incluyen ingresos por alquileres y servicios bajo la forma de arrendamientos operativos (Nota 16).

Los ingresos por arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos.

Los ingresos provenientes de las actividades desarrolladas en el centro comercial de la Sociedad incluyen principalmente ingresos por alquileres de locales comerciales bajo la forma de arrendamientos operativos, derechos de admisión, estacionamiento e ingresos por diferentes servicios brindados a los locatarios de la Sociedad.

Actividades inmobiliarias:

- *Centro comercial*

Los ingresos incluyen principalmente ingresos por alquileres, ingresos por servicios y otros recuperos obtenidos de inquilinos de la Sociedad.

El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221 establece que los locatarios podrán rescindir los contratos de locación comercial transcurridos los seis meses iniciales mediante notificación fehaciente. Si se hace uso de la opción resolutoria el primer año de vigencia de la relación locativa el Locatario deberá abonar al Locador en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio del valor del alquiler, y si hace uso de la opción trascurrido dicho lapso, equivalente a un mes del valor del alquiler. Dado que la norma no prevé un plazo de antelación, en los Contratos de Locación se ha consignado que el Locatario deberá notificar su voluntad de rescindir con al menos sesenta (60) días de antelación. El ejercicio de esos derechos de rescisión podría afectar significativa y negativamente a la Sociedad.

La Sociedad ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. La Sociedad concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por la ley, los inquilinos incurrirían en importantes “penalizaciones económicas” y otras desventajas si se rescindieran los contratos de arrendamiento antes de su vencimiento. La Sociedad considera que estas desventajas son de una magnitud tal que la continuidad de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos está razonablemente asegurada al inicio de la locación. La Sociedad llega a esta conclusión teniendo en cuenta factores, como (i) la ubicación geográfica estratégica de la propiedad de inversión de la Sociedad; (ii) las características de los inquilinos (en su mayoría cadenas minoristas reconocidas local e internacionalmente), (iii) la disponibilidad limitada de espacios similares en zonas en donde la Sociedad posee su propiedad de inversión; (iv) la imagen de la marca de los inquilinos y otras consideraciones competitivas; (v) los gastos significativos incurridos por los inquilinos para renovar, mantener y mejorar los espacios alquilados para adaptarlos a su propia imagen; y (vi) que la mayoría de los inquilinos de la Sociedad sólo tienen locales en el centro comercial con algunos o ningún local a la calle.

Los locatarios del centro comercial deben generalmente abonar un alquiler que consiste en el mayor de: (i) un alquiler básico mensual (el “Alquiler Básico”) y (ii) un porcentaje específico de las ventas brutas mensuales del locatario (el “Alquiler Complementario”) que generalmente oscila entre el 3% y el 10% de las ventas brutas de los locatarios. Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se ajusta por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina.

Por otra parte, algunos contratos de locación contienen cláusulas que establecen montos de alquileres variables en base a volúmenes específicos de ventas u otro tipo de índices.

Los ingresos por alquileres de locales y otros espacios en el centro comercial de la Sociedad bajo arrendamientos operativos con incrementos de alquiler programados se reconocen en el estado de resultados integrales en forma lineal durante el plazo de dichos arrendamientos. Todos los incentivos otorgados por la Sociedad a los locatarios, en caso de existir, son reconocidos como una reducción del ingreso por alquiler en forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Arcos del Gourmet S.A.

Los alquileres contingentes, es decir los arrendamientos cuyos precios no son fijados y no pueden determinarse al comienzo de los mismos, se reconocen en el estado de resultados integrales como ingresos en los períodos en los que se conocen y pueden determinarse. Los incrementos en los precios de los alquileres se contabilizan cuando los mismos han sido acordados con los inquilinos.

Los locatarios del centro comercial de la Sociedad también pagan generalmente un derecho de admisión no reembolsable cuando firman un contrato de arrendamiento o al renovar uno ya existente. Los derechos de admisión son considerados como ingresos por alquileres adicionales y se contabilizan en el estado de resultados integrales en forma lineal durante el término de los respectivos contratos de arrendamiento.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas del centro comercial de la Sociedad se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento del centro comercial. La determinación de la necesidad o conveniencia de cualquier gasto común de expensas corresponde al locador. La Sociedad asume el pago original de dichos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. La Sociedad considera que actúa como principal en estos casos.

Los ingresos por estos conceptos se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

En virtud de los contratos de locación celebrados, los locatarios también se obligan a participar de los fondos de promociones colectivas ("FPC") destinados a la publicidad y promoción del centro comercial de la Sociedad. Esta participación generalmente equivale a un porcentaje calculado sobre los precios de locación devengados mensualmente. Los ingresos por estos conceptos también se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos de publicidad y promoción. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

Por otra parte, los ingresos del centro comercial también incluyen ingresos por servicios de administración y otros servicios, tales como los espacios para estacionamiento. Dichos ingresos se reconocen en el resultado del ejercicio cuando los servicios son prestados.

2.17. Capital social

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

2.18. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2024 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29 (Nota 2.1).

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Arcos del Gourmet S.A.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 5 – Propiedades de inversión
Vida útil estimada de las propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 6 – Propiedades, planta y equipo
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 13 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes de la Sociedad. Desvalorización basada en pérdidas esperadas más incobrables específicos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la provisión de incobrables	Nota 9 – Créditos por ventas y otros créditos
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra la Sociedad en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero incorrecto de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 14 - Provisiones

4. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Principios y procedimientos de administración de riesgo

Las actividades de la Sociedad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera y el riesgo de tasa de interés), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital.

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

A continuación, se describen los principales riesgos que podrían tener un efecto adverso significativo en la estrategia de la Sociedad, su desempeño, los resultados de sus operaciones y su situación financiera. Los riesgos enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

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

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

(a) Administración de riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de variación en los precios de mercado de los instrumentos financieros con los que opera la Sociedad. Los riesgos de mercado de la Sociedad surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a fluctuaciones en los valores de mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Arcos del Gourmet S.A.

Riesgo de moneda extranjera:

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos pero puede realizar operaciones en otras monedas. Como consecuencia, la Sociedad está expuesta al riesgo de moneda extranjera a través de fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales afectan el valor de las posiciones en moneda extranjera de la Sociedad. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el valor total contable neto de los instrumentos financieros de la Sociedad nominados en dólares equivale a la suma de \$ 5.621.656 (activo) y \$ 4.610.003 (activo) de otros conceptos. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el resultado antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 en \$ 562.166 y \$ 461.000. Una depreciación del 10 % del dólar estadounidense tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

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

Riesgo de tasa de interés:

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto a préstamos a corto plazo.

El objetivo primario de las actividades de inversión de la Sociedad es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo, la Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes títulos, tanto públicos como privados y fondos de mercado monetario. Dado que las inversiones en este tipo de instrumentos financieros sujetas a este riesgo no son significativas, los cambios en las tasas de interés no tienen efectos directos relevantes sobre los ingresos de la Sociedad.

El riesgo de tasa de interés principalmente surge de los préstamos a corto plazo (Nota 12). Los préstamos emitidos a tasa fija exponen a la Sociedad a riesgo de interés a valor razonable. La Sociedad administra este riesgo monitoreando regularmente la composición de sus préstamos para confirmar que no está expuesta a movimientos de tasa de interés que podrían afectar negativamente su habilidad para cumplir con sus obligaciones financieras y las restricciones de los diferentes contratos de préstamo vigentes.

Ver en Nota 12, el desglose de préstamos a tasa fija de la Sociedad por moneda de emisión por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

(b) Administración de riesgo crediticio

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

La política es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera la Sociedad son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La Sociedad coloca su efectivo, equivalentes de efectivo, inversiones y otros instrumentos financieros en diferentes entidades, mitigando de esta forma el riesgo de exposición crediticia a cualquier institución. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera.

Arcos del Gourmet S.A.

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

Los créditos por ventas de actividades inmobiliarias se derivan principalmente de alquileres y servicios del centro comercial. La Sociedad tiene una gran base de clientes y no depende de un único cliente. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes en ninguna de las líneas de negocio. La máxima exposición al riesgo crediticio de la Sociedad está representada por el valor contable de estos créditos en el estado de situación financiera después de deducir la provisión por créditos incobrables (Nota 9).

(c) Administración de riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta a riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera de la Sociedad. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación mediante el mantenimiento de fuentes de financiación bancarias y líneas de crédito con su sociedad controlante o partes relacionadas.

La Sociedad monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. La Sociedad también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

Las siguientes tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento en base al plazo restante hasta la fecha de vencimiento contractual. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y, por lo tanto, no se corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados respecto de saldos con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor en libros en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Al 30 de junio de 2025						
Deudas comerciales y otras deudas	631.407	-	-	-	-	631.407
Préstamos	148.510	-	-	-	-	148.510
Pasivo por arrendamientos	4.007.668	3.000	3.000	3.000	25.250	4.041.918
Total	4.787.585	3.000	3.000	3.000	25.250	4.821.835
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Al 30 de junio de 2024						
Deudas comerciales y otras deudas	3.334.390	5.300	-	-	-	3.339.690
Préstamos	772.888	-	-	-	-	772.888
Pasivo por arrendamientos	3.346	3.764	4.183	4.183	39.386	54.862
Total	4.110.624	9.064	4.183	4.183	39.386	4.167.440

(d) Administración de riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de su controlante. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos de la Sociedad se analiza con mayor detalle en la Nota 12. El patrimonio de la Sociedad se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio.

El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

La Sociedad busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio.

Arcos del Gourmet S.A.

5. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Centros Comerciales
	Nivel 3
Jerarquía de valor razonable	
Valor razonable al 30 de junio de 2023	54.697.198
Altas	292.214
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(952.070)
Alta de costos iniciales de arrendamiento	25.127
Amortización costos iniciales de arrendamiento (i)	(3.325)
Valor razonable al 30 de junio de 2024	54.059.144
Altas	316.422
Transferencias	(28.499)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(21.746.733)
Alta de costos iniciales de arrendamiento	12.108
Amortización costos iniciales de arrendamiento (i)	(8.161)
Valor razonable al 30 de junio de 2025	32.604.281

(i) El cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" al 30 de junio de 2025 y 2024, en el estado de resultados integrales (Nota 17).

Procesos de valuación

Las propiedades de inversión de la Sociedad fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por reconocidos profesionales independientes que tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

La Sociedad tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúan los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantienen conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión:

La Sociedad ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cual se encuentran estos activos, a efectos de considerar la utilización de la mayor información observable disponible para la determinación del valor razonable.

Para el Centro Comercial operado por la Sociedad no se cuenta con un mercado líquido de compraventa de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, los Centros Comerciales, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del Producto Bruto Interno ("PBI"), la evolución de la inflación y el consumo, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada por la Sociedad para la valuación del Centro Comercial es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF", por sus siglas en inglés), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos del Centro Comercial y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina. La metodología DCF contempla el uso de ciertos supuestos de valuación no observables, los cuales son determinados en función a la información y fuentes internas disponibles a la fecha de cada medición. Estos supuestos incluyen principalmente los siguientes:

Arcos del Gourmet S.A.

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en el presupuesto del periodo fiscal 2026, así como en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en el Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI" y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes del Centro Comercial crecen en línea con el presupuesto durante el primer año fiscal. Posteriormente, crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos del Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de EBITDA promedio histórico de cada uno de ellos. Eliminando del promedio, a aquellos años que por distintos factores no terminan siendo representativos, como por ejemplo el año de Pandemia.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Centro Comercial.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del año 10 del shopping.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de REM y con el Mercado de Futuros on-shore de Tipo de Cambio (ROFEX). Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para cada fecha de valuación.
- La estimación de las tasas de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
 - a) tasa libre de riesgo americana;
 - b) prima por riesgo de mercado en Estados Unidos;
 - c) beta o volatilidad de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
 - d) riesgo país argentino considerando el spread de rendimiento promedio de un conjunto representativo de obligaciones negociables (ONs) emitidas por empresas argentinas de similar calidad crediticia a la Compañía y los treasuries a 10 años; y
 - e) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible en el mercado corporativo de Argentina ("blue chips"), dado que los bonos soberanos poseen una historia de defaults. En consecuencia, y debido a que IRSA, en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores relevantes; y
 - f) tasa de impuesto a las ganancias local.

Debido a la reestructuración de la deuda llevada a cabo durante periodos fiscales anteriores, que afectó la composición de la estructura de capital del grupo, se introdujo la utilización de dos tasas de descuento distintas en la valuación de nuestros centros comerciales: una para el descuento de los flujos y otra para la perpetuidad. A continuación, se detalla la diferencia entre ambas:

- Tasa de descuento para flujos: considera la estructura de capital actual de la compañía.
- Tasa de descuento de perpetuidad: considera una estructura de capital de mercado, en base a compañías comparables.

La introducción de la tasa normalizada a perpetuidad se debe a que consideramos que la relación entre deuda y capital tendería a normalizarse en el largo plazo.

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/08/2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Arcos del Gourmet S.A.

Las siguientes tablas presentan información de los supuestos significativos utilizados para la medición a valor razonable de las propiedades de inversión y la sensibilidad a los supuestos no observables significativos (Nivel 3):

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Rango ejercicio 2025 / 2024	30.06.2025 (i)		30.06.2024 (i)	
				Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Centros comerciales (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Tasa de descuento	11,08% / 15,40%	(626)	651	(1.914)	2.047
		Tasa de crecimiento perpetuidad	2,4% / 2,4%	-	-	-	-
		Tasa de descuento perpetuidad	10,63% / 14,11%	-	-	-	-
		Inflación	(*)	-	-	2.254	(2.172)
		Devaluación	(*)	(2.964)	3.623	(4.915)	5.405

(i) Considerando un incremento o disminución de 100 puntos para la tasa de descuento y crecimiento de Argentina, 10% para la inflación y 10% para la devaluación.

(*) **Ejercicio 2025:** Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.308,33 para el ejercicio 2026, arribando a ARS 2.477,27 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 25,5% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 4 años.

Ejercicio 2024: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.170,0 para el ejercicio 2025, arribando a ARS 3.024,05 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 85,6% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

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

	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos (Nota 16)	22.287.392	22.738.740
Costos (Nota 17)	(6.156.172)	(5.559.600)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(21.746.733)	(952.070)

6. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Total
Saldos al 30 de junio de 2023	26.875	77.751	104.626
Costos	83.107	303.278	386.385
Depreciación acumulada	(56.232)	(225.527)	(281.759)
Valor residual al 30 de junio de 2023	26.875	77.751	104.626
Altas	-	61.710	61.710
Depreciaciones (i)	(12.122)	(38.405)	(50.527)
Saldos al 30 de junio de 2024	14.753	101.056	115.809
Costos	83.107	364.988	448.095
Depreciación acumulada	(68.354)	(263.932)	(332.286)
Valor residual al 30 de junio de 2024	14.753	101.056	115.809
Altas	113.346	57.068	170.414
Transferencias	-	28.499	28.499
Depreciaciones (i)	(14.124)	(68.692)	(82.816)
Saldos al 30 de junio de 2025	113.975	117.931	231.906
Costos	196.452	450.554	647.006
Depreciación acumulada	(82.477)	(332.623)	(415.100)
Valor residual al 30 de junio de 2025	113.975	117.931	231.906

(i) El cargo por depreciaciones ha sido imputado dentro de la línea "Costos" al 30 de junio de 2025 y 2024, en el estado de resultados integrales (Nota 17).

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

Arcos del Gourmet S.A.

7. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La siguiente tabla muestra el derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Derecho de uso de activos		
Centros comerciales (i)	5.370.649	161.031
Total derecho de uso de activos	5.370.649	161.031
No corriente	5.370.649	161.031
Total	5.370.649	161.031
Pasivo por arrendamientos	30.06.2025	30.06.2024
Centros comerciales (i)	4.010.586	7.836
Total pasivo por arrendamientos	4.010.586	7.836
No corriente	5.614	7.833
Corriente	4.004.972	3
Total	4.010.586	7.836

(i) Corresponde a altas por renegociación de contrato.

La evolución de los derechos de uso de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Valor al inicio del ejercicio	161.031	173.033
Altas	5.361.798	-
Depreciación	(152.180)	(12.002)
Valor al cierre del ejercicio	5.370.649	161.031

A continuación, se detalla el cargo por depreciaciones de los derechos de uso correspondientes a los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Depreciación centros comerciales (i)	(152.180)	(12.002)
Total depreciación de derecho de uso de activos	(152.180)	(12.002)

(i) El cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas de "Costos" el 30 de junio de 2025 y 2024, en el estado de resultados integrales (Nota 17).

8. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

Arcos del Gourmet S.A.

Los activos y pasivos financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2025					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9) (excluyendo la previsión para deudores incobrables)	2.399.033	-	2.399.033	165.832	2.564.865
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	24.841.123	24.841.123	-	24.841.123
- Bonos	-	5.619.664	5.619.664	-	5.619.664
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	36.620	-	36.620	-	36.620
- Inversiones a corto plazo	-	451.233	451.233	-	451.233
Total activos	2.435.653	30.912.020	33.347.673	165.832	33.513.505

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2025			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	631.407	5.499.996	6.131.403
Préstamos (Nota 12)	148.510	-	148.510
Pasivo por arrendamientos (Nota 7)	4.010.586	-	4.010.586
Total pasivos	4.790.503	5.499.996	10.290.499

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2024					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9) (excluyendo la previsión para deudores incobrables)	3.417.965	-	3.417.965	652.620	4.070.585
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	13.650.838	13.650.838	-	13.650.838
- Bonos	-	5.753.371	5.753.371	-	5.753.371
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	99.842	-	99.842	-	99.842
- Inversiones a corto plazo	-	121.067	121.067	-	121.067
Total activos	3.517.807	19.525.276	23.043.083	652.620	23.695.703

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2024			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	3.339.690	5.140.389	8.480.079
Préstamos (Nota 12)	772.888	-	772.888
Pasivo por arrendamientos (Nota 7)	7.836	-	7.836
Total pasivos	4.120.414	5.140.389	9.260.803

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad no tiene Instrumentos financieros derivados.

Los resultados generados por instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de "Otros resultados operativos, netos" (Nota 18) y "Resultados financieros, netos" (Nota 19) en el estado de resultados integrales y pueden ser imputados a las siguientes categorías:

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/08/2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Arcos del Gourmet S.A.

	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2025			
Intereses ganados	6.863	-	6.863
Intereses perdidos	(21.083)	-	(21.083)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(191.429)	-	(191.429)
Diferencia de cambio, neta	14.025	-	14.025
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	37.169	-	37.169
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	2.624.324	2.624.324
Otros costos financieros	(156.790)	-	(156.790)
Resultado neto	(311.245)	2.624.324	2.313.079
	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	66.873	-	66.873
Intereses perdidos	(69.206)	-	(69.206)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(6.360)	-	(6.360)
Diferencia de cambio, neta	53.225	-	53.225
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	86.774	-	86.774
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	(1.860.056)	(1.860.056)
Otros costos financieros	(214.016)	-	(214.016)
Resultado neto	(82.710)	(1.860.056)	(1.942.766)

Determinación del valor razonable

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual el activo financiero puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos al valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Si el instrumento financiero en cuestión tiene un contrato a plazo determinado, las informaciones utilizadas para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período.

En el caso del nivel 3, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado.

No se registraron transferencias entre niveles durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

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 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Deudores por ventas, alquileres y servicios	2.331.561	3.028.706
Menos: Previsión para deudores incobrables	(24.168)	(35.700)
Total créditos por ventas	2.307.393	2.993.006
Gastos pagados por adelantado	69.902	59.172
Adelantos a proveedores	45.607	99.773
Créditos fiscales	50.323	493.675
Gastos a recuperar	20.074	3.495
Préstamos otorgados	12.251	1.791
Depósitos en garantía	28	28
Total otros créditos	198.185	657.934
Partes relacionadas (Nota 20)	35.119	383.945
Total créditos por ventas y otros créditos	2.540.697	4.034.885
No corriente	42.146	59.062
Corriente	2.498.551	3.975.823
Total	2.540.697	4.034.885

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 22.

Los créditos por ventas de la Sociedad comprenden varias clases. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 4).

La Sociedad también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos por tipo y clase, al 30 de junio de 2025 y 2024:

	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Alquileres y servicios	14.945	23	16.474	2.275.951	24.168	2.331.561
Total al 30 de junio de 2025	14.945	23	16.474	2.275.951	24.168	2.331.561
Alquileres y servicios	57.614	1.594	27.860	2.905.938	35.700	3.028.706
Total al 30 de junio de 2024	57.614	1.594	27.860	2.905.938	35.700	3.028.706

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

	30.06.2025	30.06.2024
Saldos al inicio del ejercicio	35.700	87.428
Aumentos (i)	8.960	19.154
Recuperos (i)	(12.281)	(184)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(8.211)	(70.698)
Saldos al cierre del ejercicio	24.168	35.700

(i) Los aumentos y recuperos se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales (Nota 17).

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

10. Patrimonio

Capital social

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el capital social de la Sociedad está representado por 81.082.115 acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 1 por acción y un voto cada una.

Arcos del Gourmet S.A.

Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una cuenta de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, el 5% de las ganancias del ejercicio es separado para constituir la reserva legal hasta que alcanza el importe máximo legal (20% del capital social y del ajuste integral del capital). Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas.

Reserva especial

El 26 de octubre de 2023 la Asamblea constituyó una reserva especial por \$ 10.274.709.

El 11 de septiembre de 2024 la Asamblea constituyó una reserva especial por \$ 4.488.195.

11. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra los montos de Deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Derechos de admisión	4.308.254	3.832.748
Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios	672.185	783.990
Deudas comerciales	22.967	186.034
Anticipo de clientes	39.280	11.108
Provisión facturas a recibir	241.020	168.963
Depósitos en garantía	1.200	1.673
Total deudas comerciales	5.284.906	4.984.516
Otros impuestos a pagar	480.277	512.543
Otros	3.212	1.994
Total otras deudas	483.489	514.537
Partes relacionadas (Nota 20)	363.008	2.981.026
Total deudas comerciales y otras deudas	6.131.403	8.480.079
No corriente	2.576.956	2.293.442
Corriente	3.554.447	6.186.637
Total	6.131.403	8.480.079

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 22.

12. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Descubiertos bancarios	148.510	772.888
Total préstamos	148.510	772.888
Corriente	148.510	772.888
Total	148.510	772.888

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	772.888	607
(Cancelación) / Obtención neta préstamos de corto plazo	(490.211)	842.995
Intereses pagados	(75.372)	(42.119)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(101.568)	(48.630)
Intereses devengados	42.773	20.035
Saldo al cierre del ejercicio	148.510	772.888

Arcos del Gourmet S.A.

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

	30.06.2025	30.06.2024
Capital:		
Menos de un año	144.927	770.716
Intereses:		
Menos de un año	3.583	2.172
Total préstamos	148.510	772.888

La siguiente tabla desglosa los préstamos a tasa de interés fija de la Sociedad por moneda de emisión:

	30.06.2025	30.06.2024
Tasa fija:		
Peso argentino	148.510	772.888

13. Impuestos

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

	30.06.2025	30.06.2024
Impuesto a las ganancias corriente	(2.999.801)	(4.485.848)
Impuesto diferido	3.372.277	(2.854.305)
Impuesto a las ganancias	372.476	(7.340.153)

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	1.302.594	1.377.870
Subtotal Activo por impuesto diferido	1.302.594	1.377.870
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(6.821.355)	(11.560.672)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(3.996.563)	(2.704.799)
Subtotal Pasivo por impuesto diferido	(10.817.918)	(14.265.471)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(9.515.324)	(12.887.601)

La evolución en los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	30.06.2024	Acreditado / (Debitado) al resultado	30.06.2025
Activo por impuesto diferido			
Deudas comerciales y otras deudas	1.374.371	(73.363)	1.301.008
Provisiones	2.855	(2.211)	644
Remuneraciones y cargas sociales	644	298	942
Subtotal activo por impuesto diferido	1.377.870	(75.276)	1.302.594
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo	(11.495.017)	6.555.156	(4.939.861)
Créditos comerciales y otros créditos	(371.580)	97.579	(274.001)
Derechos de uso	(56.362)	(1.823.366)	(1.879.728)
Ajuste por inflación impositivo	(9.294)	7.528	(1.766)
Inversiones en activos financieros	(2.333.218)	(1.389.344)	(3.722.562)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(14.265.471)	3.447.553	(10.817.918)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(12.887.601)	3.372.277	(9.515.324)

Arcos del Gourmet S.A.

	30.06.2023	Acreditado / (Debitado) al resultado	30.06.2024
Activo por impuesto diferido			
Deudas comerciales y otras deudas	954.327	420.044	1.374.371
Provisiones	11.696	(8.841)	2.855
Remuneraciones y cargas sociales	181	463	644
Subtotal activo por impuesto diferido	966.204	411.666	1.377.870
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo	(10.569.679)	(925.338)	(11.495.017)
Créditos comerciales y otros créditos	(120.859)	(250.721)	(371.580)
Derechos de uso	(52.582)	(3.780)	(56.362)
Ajuste por inflación impositivo	(59.911)	50.617	(9.294)
Inversiones en activos financieros	(196.469)	(2.136.749)	(2.333.218)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(10.999.500)	(3.265.971)	(14.265.471)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(10.033.296)	(2.854.305)	(12.887.601)

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto (i)	1.454.144	(4.203.049)
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(325)	(6.388)
Diferencial de tasa	(1.942)	(47.165)
Revalúo impositivo	2.307.567	6.330.773
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	(3.283.929)	(9.259.447)
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(103.362)	(155.469)
Gastos no deducibles	323	-
Otros	-	592
Impuesto a las ganancias	372.476	(7.340.153)

(i) Al 30 de junio de 2025 y 2024 la alícuota del impuesto fue de 34,75% y 34,83% respectivamente.

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad no posee quebrantos impositivos.

Modificaciones impositivas – República Argentina

Durante el ejercicio no se produjeron modificaciones en materia impositiva relevantes para la Sociedad.

14. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024:

	Laborales, legales y otros reclamos	Total
Al 30 de junio de 2023	112.766	112.766
Aumentos (i)	74.371	74.371
Recuperos (i)	(16.222)	(16.222)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(105.274)	(105.274)
Al 30 de junio de 2024	65.641	65.641
Aumentos (i)	47.319	47.319
Recuperos (i)	(5.486)	(5.486)
Utilizaciones	(42.930)	(42.930)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(16.546)	(16.546)
Al 30 de junio de 2025	47.998	47.998

(i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados integrales (Nota 18).

La apertura entre corriente y no corriente del total de las provisiones es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
No corriente	1.840	8.157
Corriente	46.158	57.484
Total	47.998	65.641

Arcos del Gourmet S.A.

La Sociedad es parte de diversos procedimientos judiciales, incluyendo juicios fiscales, laborales, civiles, administrativos y otros juicios por los cuales no se constituyó ninguna provisión en base a la información evaluada a la fecha. En opinión de la Gerencia, la resolución en última instancia de cualquier cuestión pendiente o posible, ya sea a nivel individual o colectivo, no tendrá un efecto adverso importante sobre la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Sociedad.

15. Arrendamientos

La Sociedad como arrendadora

Al 30 de junio de 2025 y 2024 los ingresos por alquiler básico y contingente fueron de \$ 13.815.990 y \$ 15.195.782 respectivamente y se incluyen dentro de "Ingresos" en el estado de resultados integrales (Nota 16).

La Sociedad celebra arrendamientos operativos cancelables vinculados al centro comercial Distrito Arcos, el cual tomó a su cargo la explotación a partir del mes de enero 2020. Los arrendamientos tienen un plazo promedio que va de tres a cinco años. Los inquilinos habitualmente pagan un alquiler que es el mayor de (i) el alquiler básico; y (ii) el alquiler complementario (que generalmente va de 3% a 10% de las ventas de los inquilinos).

Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler se ajusta por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina. Respecto al alquiler complementario, dado que el alquiler no se conoce hasta el final del período, estos contratos de arrendamiento entran dentro de la definición de renta contingente bajo la NIIF 15.

El valor contable de los activos destinados a estos arrendamientos se expone en Nota 5.

Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales, oficinas y otros edificios de la Sociedad son los siguientes:

	30.06.2025	30.06.2024
No más de 1 año	3.257.167	3.019.665

16. Ingresos

La siguiente tabla muestra los ingresos de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Alquiler contingente	3.695.907	8.025.131
Alquiler básico	10.120.083	7.170.651
Estacionamiento	1.473.790	1.281.624
Derechos de admisión	1.886.476	1.565.166
Honorarios de gerenciamiento de propiedades	81.666	71.891
Otros alquileres y servicios	-	1.966
Total de ingresos por alquileres y servicios	17.257.922	18.116.429
Expensas y fondo de promoción colectivo	5.029.470	4.622.311
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	5.029.470	4.622.311
Total ingresos	22.287.392	22.738.740

17. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el estado de resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización".

Las siguientes tablas muestran la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Arcos del Gourmet S.A.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.06.2025
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	2.029.815	-	-	2.029.815
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	2.061.354	173	8.828	2.070.355
Honorarios y retribuciones por servicios	10.167	1.430.996	1.913	1.443.076
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	1.377.342	-	387	1.377.729
Impuestos, tasas y contribuciones	347.719	327	331.808	679.854
Depreciaciones y amortizaciones (Notas 5, 6 y 7)	243.157	-	-	243.157
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 9)	-	-	(3.321)	(3.321)
Gastos bancarios	32.699	41.846	-	74.545
Alquileres y expensas	9.037	-	-	9.037
Viáticos, movilidad y librería	42.008	1.900	-	43.908
Otros gastos	1.914	-	-	1.914
Flete	960	-	-	960
Total gastos por naturaleza al 30.06.2025	6.156.172	1.475.242	339.615	7.971.029

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.06.2024
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	1.954.623	-	-	1.954.623
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	1.680.871	1.138	42	1.682.051
Honorarios y retribuciones por servicios	36.934	2.971.137	1.065	3.009.136
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	1.441.042	-	478	1.441.520
Impuestos, tasas y contribuciones	256.792	39	333.172	590.003
Depreciaciones y amortizaciones (Notas 5, 6 y 7)	65.854	-	-	65.854
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 9)	-	-	18.970	18.970
Gastos bancarios	67.134	48.319	-	115.453
Alquileres y expensas	11.541	-	-	11.541
Viáticos, movilidad y librería	42.035	2.558	-	44.593
Otros gastos	2.343	-	-	2.343
Flete	431	-	-	431
Total gastos por naturaleza al 30.06.2024	5.559.600	3.023.191	353.727	8.936.518

- (i) Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 incluye \$ 1.813.018 de Remuneraciones, gratificaciones y cargas sociales y \$ 216.797 de otros conceptos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 incluye \$ 1.742.308 de Remuneraciones, gratificaciones y cargas sociales y \$ 212.315 de otros conceptos.

18. Otros resultados operativos, netos

La siguiente tabla muestra los otros resultados operativos netos de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Juicios y contingencias (Nota 14)	(41.833)	(58.149)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	37.169	86.774
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	218	-
Otros	(1.600)	1.881
Total otros resultados operativos, netos	(6.046)	30.506

19. Resultados financieros, netos

La siguiente tabla muestra los resultados financieros netos de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Intereses ganados	6.863	66.873
Total ingresos financieros	6.863	66.873
Intereses perdidos	(212.512)	(75.566)
Otros costos financieros	(156.790)	(214.016)
Total costos financieros	(369.302)	(289.582)
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	2.624.324	(1.860.056)
Diferencia de cambio, neta	14.025	53.225
Total otros resultados financieros	2.638.349	(1.806.831)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	975.884	1.213.451
Total resultados financieros, netos	3.251.794	(816.089)

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 28/08/2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

20. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Todas las transacciones se realizan de conformidad con parámetros de mercado.

a) Servicios legales

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

b) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios las compañías del Grupo IRSA realizan compras de insumos y materiales y/o contrataciones de servicios a nombre de una compañía, que posteriormente vende y/o recupera al resto de las mismas, en función de su utilización efectiva. Estas operaciones no implican una ganancia adicional para la compañía que recupera los mismos, ya que estos se recuperan por el valor de costo de los bienes o servicios adquiridos.

c) Contratos de arrendamiento, o uso de espacios en Centros Comerciales

La Sociedad habitualmente alquila diferentes espacios en su Centro Comercial (locales, góndolas, bauleras o espacios para publicidad) a partes relacionadas.

d) Cobranzas por arrendamientos

Los centros comerciales propiedad de IRSA Inversiones y Representaciones S.A., Panamerican Mall S.A. y la Sociedad, cuentan con un programa de órdenes de compra al portador que consiste en la aceptación de los mismos por parte de los locales adheridos, como medio de pago en las compras efectuadas por los clientes.

Estas órdenes de compra son emitidas por la Sociedad y pueden ser utilizadas exclusivamente en los centros comerciales de estas tres sociedades. Una vez recibidas por los locatarios, estas deben presentarlas en cualquiera de las oficinas de cobro habilitadas, para su liquidación y aplicación a saldos pendientes por arrendamientos.

En virtud de esta operatoria pueden generarse saldos a cobrar o pagar entre las distintas compañías anteriormente mencionadas, cuando estas órdenes de compra son utilizadas en centros comerciales pertenecientes a compañías distintas a las de su emisión.

e) Honorarios por gerenciamiento (Management Fee)

La sociedad mantiene un acuerdo de administración con su sociedad controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. a cambio de una compensación dineraria mensual, calculada en función de una base variable.

Arcos del Gourmet S.A.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2025 y 2024:

Rubro	30.06.2025	30.06.2024	
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9)	35.119	383.945	
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	(363.008)	(2.981.026)	
Total	(327.889)	(2.597.081)	

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	33.881	383.886	Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	(4.937)	Reintegro de gastos a pagar
	(360.365)	(2.973.108)	Honorarios por gerenciamiento a pagar
	(43)	(60)	Plan incentivo en acciones a pagar
Total controlante	(326.527)	(2.594.219)	
Panamerican Mall S.A.	(17)	(94)	Reintegro de gastos a pagar
Fibesa S.A.U.	-	30	Reintegro de gastos a cobrar
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	(3)	-	Reintegro de gastos a pagar
	-	(8)	Reintegro de gastos a pagar
Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(20)	(72)	
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	20	29	Reintegro de gastos a cobrar
Total negocios conjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	20	29	
Patricio Tobal	1.218	-	Bienes personales
	-	(4)	Anticipos recibidos
Total accionistas	1.218	(4)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(2.405)	(2.539)	Honorarios
BHN Vida S.A.	(175)	(276)	Reintegro de gastos a pagar
Total otras partes relacionadas	(2.580)	(2.815)	
Total	(327.889)	(2.597.081)	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(1.383.097)	(2.921.995)	Honorarios por gerenciamiento
	140.828	514.686	Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios
Total controlante	(1.242.269)	(2.407.309)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(19.414)	(31.469)	Honorarios
We Are Appa S.A.	(596)	-	Honorarios y retribuciones por servicios
Total otras partes relacionadas	(20.010)	(31.469)	
Total al cierre del ejercicio	(1.262.279)	(2.438.778)	

21. Resolución General N° 622 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
 Anexo B- Activos intangibles
 Anexo C- Inversiones en acciones
 Anexo D- Otras inversiones
 Anexo E- Previsiones y provisiones
 Anexo F- Costo
 Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera

Notas 5 y 6
 No corresponde
 No corresponde
 Nota 8
 Notas 9 y 14
 Nota 17
 Nota 22

Arcos del Gourmet S.A.

22. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C. (2)	Total al 30.06.2025	Total al 30.06.2024
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	9,68	1.196,00	11.577	22.037
Total Créditos por ventas y otros créditos			11.577	22.037
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	4.698,71	1.196,00	5.619.664	4.632.921
Total Inversiones en activos financieros			5.619.664	4.632.921
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	9,84	1.196,00	11.768	10.076
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			11.768	10.076
Total Activo			5.643.009	4.665.034
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	17,72	1.205,00	21.353	55.031
Total Deudas comerciales y otras deudas			21.353	55.031
Total Pasivo			21.353	55.031

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

(2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 según Banco Nación Argentina.

24. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisión de los presentes estados financieros anuales, no han ocurrido hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros anuales al 30 de junio de 2025.

Informe 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 Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros y la memoria

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, acerca de los estados financieros de ARCOS DEL GOURMET S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Asimismo, hemos revisado la memoria correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a 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 con fecha 28 de agosto de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 (en adelante “RT 37”) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”), adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”) (y sus complementarias). Nuestras responsabilidades como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección “Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria” del presente Informe.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, no hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Asimismo, en relación con la memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Dejamos expresa mención que somos independientes de la Sociedad. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

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

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la Dirección es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la memoria la Dirección es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe de Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria (Continuación)

- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros o en la memoria, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- a) 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 junio de 2025;
- b) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- c) hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación; y
- d) al 30 de junio de 2025, 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 \$ 22.219.250 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de agosto de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

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 la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de ARCOS DEL GOURMET S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) (y sus complementarias). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) y de la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias).

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

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”)

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

(Continuación)

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”) (Continuación)

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

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

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista de continuidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (Continuación)

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- a) 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 junio de 2025;

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios (Continuación)

- b) al 30 de junio de 2025, 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 \$ 22.219.250 no siendo exigible a dicha fecha

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de agosto de 2025.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

Noemí I. Cohn

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135