

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

**Estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentado en forma comparativa**

# Arcos del Gourmet S.A.

---

**Denominación:** ARCOS DEL GOURMET S.A.

**Ejercicio económico N°:** 21 iniciado el 1° de Julio de 2022

**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 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: 2 de octubre de 2020 (reforma incluyendo reuniones a distancia – pendiente de inscripción)

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

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

**Capital social:** 81.082.115 acciones

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

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

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261 Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Actividad de la sociedad controlante:** Inmobiliaria

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

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante sobre el capital social:** 90%

# Arcos del Gourmet S.A.

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2022	30.06.2022
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	5	5.604.771.471	5.876.237.259
Propiedades, planta y equipo	6	8.878.459	10.059.570
Derechos de uso	7	19.883.962	20.211.720
Créditos por ventas y otros créditos	9	17.521.236	20.134.339
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>5.651.055.128</b>	<b>5.926.642.888</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios		2.755.383	3.187.603
Créditos por ventas y otros créditos	9	341.223.652	400.758.010
Inversiones en activos financieros	8	167.780.000	88.554.946
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	183.990.454	30.400.807
<b>Total del activo corriente</b>		<b>695.749.489</b>	<b>522.901.366</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>6.346.804.617</b>	<b>6.449.544.254</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		4.419.197.381	4.566.280.919
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.419.197.381</b>	<b>4.566.280.919</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por arrendamientos		5.621.309	6.857.027
Pasivos por impuesto diferido	13	877.484.437	947.333.748
Deudas comerciales y otras deudas	10	102.892.310	127.954.112
Impuesto a las ganancias		100.429.307	-
Provisiones	12	2.256.442	2.759.323
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>1.088.683.805</b>	<b>1.084.904.210</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	10	590.705.592	381.821.713
Remuneraciones y cargas sociales		7.346.733	12.162.837
Impuesto a las ganancias		240.770.706	313.893.074
Préstamos	11	2.669	90.480.615
Provisiones		96.898	-
Pasivos por arrendamientos		833	886
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>838.923.431</b>	<b>798.359.125</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>1.927.607.236</b>	<b>1.883.263.335</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.346.804.617</b>	<b>6.449.544.254</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 7 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Arcos del Gourmet S.A.

## Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados por los períodos de tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
Ingresos por alquileres y servicios	14	480.218.753	241.725.056
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	14	129.683.834	91.110.810
Costos	15	(151.246.101)	(111.867.741)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>458.656.486</b>	<b>220.968.125</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5	(278.985.737)	(306.554.512)
Gastos generales y de administración	15	(21.354.133)	(27.003.797)
Gastos de comercialización	15	(8.461.261)	(7.327.497)
Otros resultados operativos, netos	16	2.389.784	6.462.971
<b>Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>152.245.139</b>	<b>(113.454.710)</b>
Ingresos financieros	17	86.123	36.163
Costos financieros	17	(11.465.715)	(6.066.911)
Otros resultados financieros	17	3.988.298	5.107.456
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	17	63.455.916	(10.010.397)
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>56.064.622</b>	<b>(10.933.689)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>208.309.761</b>	<b>(124.388.399)</b>
Impuesto a las ganancias	13	(36.896.739)	34.825.631
<b>Resultado del período</b>		<b>171.413.022</b>	<b>(89.562.768)</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 7 de noviembre de 2022

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Arcos del Gourmet S.A.

## Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>81.082.115</b>	<b>1.952.873.562</b>	<b>197.187.735</b>	<b>31.325</b>	<b>2.335.106.182</b>	<b>4.566.280.919</b>
Resultado del período	-	-	-	-	171.413.022	171.413.022
Asignación de resultados según A.G.O. celebrada el 30 de septiembre de 2022	-	-	116.755.309	1.899.854.313	(2.016.609.622)	-
Distribución de dividendos según A.G.O. celebrada el 30 de septiembre de 2022	-	-	-	-	(318.496.560)	(318.496.560)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>81.082.115</b>	<b>1.952.873.562</b>	<b>313.943.044</b>	<b>1.899.885.638</b>	<b>171.413.022</b>	<b>4.419.197.381</b>
	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>81.082.115</b>	<b>1.952.873.562</b>	<b>197.187.735</b>	<b>6.506.904.139</b>	<b>(4.362.856.173)</b>	<b>4.375.191.378</b>
Resultado del período	-	-	-	-	(89.562.768)	(89.562.768)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>81.082.115</b>	<b>1.952.873.562</b>	<b>197.187.735</b>	<b>6.506.904.139</b>	<b>(4.452.418.941)</b>	<b>4.285.628.610</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Arcos del Gourmet S.A.

## Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados por los periodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
<b>Actividades operativas</b>			
Ganancia / (Pérdida) del período		171.413.022	(89.562.768)
<b>Ajustes:</b>			
Impuesto a las ganancias	13	36.896.739	(34.825.631)
Aplanamiento de contratos escalonados	14	(1.937.413)	64.516.662
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5	278.985.737	306.554.512
Depreciaciones y amortizaciones	15	1.539.779	1.728.160
Resultados financieros, netos		(31.651.592)	(67.813.498)
Previsiones para contingencias	12	96.898	1.689.700
Deudores incobrables netos	15	(55.487)	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Disminución / (Aumento) en créditos por ventas y otros créditos		63.773.323	(28.697.822)
Disminución en inventarios		432.220	79.462
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(134.674.483)	130.878.653
(Disminución) / Aumento en remuneraciones y cargas sociales		(4.816.104)	3.257.674
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>380.002.639</b>	<b>287.805.104</b>
Impuesto a las ganancias pagado		(61.383.491)	(2.586.911)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>318.619.148</b>	<b>285.218.193</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Cobro de préstamos otorgados		32.213	110.352
Cancelación de pasivo por arrendamiento		(637.738)	(1.132.833)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(79.424.140)	(210.266.665)
Cobro de capital e intereses de activos financieros		-	27.118.764
Cobro de intereses		652.985	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo	6	-	(521.575)
Adquisición de propiedades de inversión	5	(7.550.859)	(1.151.714)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(86.927.539)</b>	<b>(185.843.671)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Cancelación neta préstamos de corto plazo		(78.844.369)	-
Intereses pagados		(914.886)	(10.303)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<b>(79.759.255)</b>	<b>(10.303)</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>151.932.354</b>	<b>99.364.219</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	8	30.400.807	184.290.578
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(719.411)	(839.361)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		2.376.704	9.325.833
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	8	<b>183.990.454</b>	<b>292.141.269</b>
		<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
<b>Información adicional:</b>			
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas		318.496.560	-

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 7 de noviembre de 2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Arcos del Gourmet S.A.

---

## 1. Información General

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

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

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el **X de noviembre de 2022.**

### 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 entonces.

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.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Arcos del Gourmet S.A.

---

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. 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 4 de noviembre de 2019 pasaron los autos al acuerdo a fin del dictado de la sentencia.

En virtud de todo lo expuesto, los asesores legales de la Sociedad, si bien consideran que el resultado de la queja es aún incierto, estiman que aún en caso de resultar desfavorable, existe baja probabilidad de que, una vez firme la sentencia judicial del caso y agotadas todas las instancias recursivas, se ordene definitivamente la demolición de las obras llevadas a cabo en el inmueble.

### 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 constate. 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. Cabe aclarar que se ha desistido del recurso administrativo (por imperativo legal por haberse iniciado acción judicial). En fecha 4 de abril de 2022 se presentó un escrito solicitando que el proceso judicial pase a sentencia. Al 31.03.2022 dicho escrito ha sido proveído.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

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

---

Paralelamente, el Estado promovió una demanda de lanzamiento Ley N° 17.901 contra Arcos del Gourmet S.A., en la que actualmente se está resolviendo sobre su conexidad con la acción de nulidad iniciada por la Sociedad.

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 fue apelada. El 7 de septiembre de 2021 la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal hizo lugar a la apelación revocando la resolución que concedió la medida cautelar y su prórroga. En fecha 21 de septiembre de 2021 Arcos del Gourmet S.A. interpuso recurso extraordinario federal contra la resolución de la Cámara. El 17 de noviembre de 2021 se dictó sentencia denegando el recurso extraordinario.

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. Este proceso se encuentra en etapa de prueba.

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

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados al sólo efecto de su consolidación con la sociedad controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y comprenden los resultados del período de tres meses iniciado el 1° de julio de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022.

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales de la Sociedad al 30 de junio de 2022 preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre 2022 y 2021 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de periodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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

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

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Arcos del Gourmet S.A.

En relación al índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 30 de septiembre de 2022 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2022 (tres meses)</u>
	22%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2022 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29

### 2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de la información bajo NIIF tal como se describen en la Nota 2 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2022.

### 2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 30 de septiembre de 2021 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas re expresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

### 2.4. Estimaciones contables

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

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

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

Desde el 30 de junio de 2022 a la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos de la Sociedad (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

## 4. Estacionalidad de las operaciones

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

## 5. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2022	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	<b>Centros comerciales</b>	<b>Total</b>
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>5.876.237.259</b>	<b>4.395.438.956</b>
Altas	7.550.859	20.170.960
Alta de costos iniciales de arrendamientos	-	811.627
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(30.910)	(224.021)
Bajas	-	(147.529)
Resultado neto de cambios en el valor razonable	(278.985.737)	1.460.187.266
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>5.604.771.471</b>	<b>5.876.237.259</b>

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

Las técnicas y el proceso de valuación se encuentran descritos en la Nota 5 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2022. No hubo cambios en las técnicas de valuación. La Sociedad ha realizado una revaluación de las premisas macroeconómicas al cierre del período.

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

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 14)	480.218.753	241.725.056
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 14)	129.683.834	91.110.810
Costos (Nota 15)	(151.246.101)	(111.867.741)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(278.985.737)	(306.554.512)

## 6. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2022			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Total	Total
Costos	8.990.029	25.871.848	34.861.877	33.568.547
Depreciación acumulada	(4.756.256)	(20.046.051)	(24.802.307)	(19.095.243)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>4.233.773</b>	<b>5.825.797</b>	<b>10.059.570</b>	<b>14.473.304</b>
Alta	-	-	-	1.293.330
Depreciación (i)	(345.251)	(835.860)	(1.181.111)	(5.707.064)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>3.888.522</b>	<b>4.989.937</b>	<b>8.878.459</b>	<b>10.059.570</b>
Costos	8.990.029	25.871.848	34.861.877	34.861.877
Depreciación acumulada	(5.101.507)	(20.881.911)	(25.983.418)	(24.802.307)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>3.888.522</b>	<b>4.989.937</b>	<b>8.878.459</b>	<b>10.059.570</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2022 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas de "Costos", en el estado de resultados (Nota 15).

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

## 7. Derechos de uso

La siguiente tabla muestra los derechos de uso al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Centros comerciales	19.883.962	20.211.720
<b>Total derechos de uso</b>	<b>19.883.962</b>	<b>20.211.720</b>
No corriente	19.883.962	20.211.720
<b>Total</b>	<b>19.883.962</b>	<b>20.211.720</b>

El cargo por depreciaciones correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Depreciación centros comerciales (i)	(327.758)	(327.758)
<b>Total depreciación de derechos de uso</b>	<b>(327.758)</b>	<b>(327.757)</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2022, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas de "Costos", en el estado de resultados (Nota 15).

## 8. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de los instrumentos financieros y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 8 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2022.

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de junio de 2022, son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30 de septiembre de 2022</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9) (excluyendo la previsión para deudores incobrables)	316.644.103	-	316.644.103	48.051.533	364.695.636
Inversiones en activos financieros:					
- Bonos	-	167.780.000	167.780.000	-	167.780.000
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	5.325.088	-	5.325.088	-	5.325.088
- Inversiones a corto plazo	-	178.665.366	178.665.366	-	178.665.366
<b>Total</b>	<b>321.969.191</b>	<b>346.445.366</b>	<b>668.414.557</b>	<b>48.051.533</b>	<b>716.466.090</b>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>					
	Pasivos no financieros	Total			
<b>30 de septiembre de 2022</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	393.157.990	300.439.912	693.597.902		
Préstamos (Nota 11)	2.669	-	2.669		
<b>Total</b>	<b>393.160.659</b>	<b>300.439.912</b>	<b>693.600.571</b>		

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2022</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9) (excluyendo la previsión para deudores incobrables)	376.572.906	-	376.572.906	51.641.634	428.214.540
Inversiones en activos financieros:					
- Bonos	-	88.554.946	88.554.946	-	88.554.946
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	2.989.601	-	2.989.601	-	2.989.601
- Inversiones a corto plazo	-	27.411.206	27.411.206	-	27.411.206
<b>Total</b>	<b>379.562.507</b>	<b>115.966.152</b>	<b>495.528.659</b>	<b>51.641.634</b>	<b>547.170.293</b>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>					
		<b>Pasivos no financieros</b>	<b>Total</b>		
<b>30 de junio de 2022</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	134.207.935	375.567.890	509.775.825		
Préstamos (Nota 11)	90.480.615	-	90.480.615		
<b>Total</b>	<b>224.688.550</b>	<b>375.567.890</b>	<b>600.256.440</b>		

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

La clasificación de los instrumentos financieros en los distintos niveles de jerarquía no varía de los utilizados al 30 de junio de 2022.

## 9. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Deudores por ventas, alquileres y servicios	304.219.850	368.558.810
Aplanamiento de contratos escalonados	31.205.752	35.840.342
Menos: Previsión para deudores incobrables	(5.950.748)	(7.322.191)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>329.474.854</b>	<b>397.076.961</b>
Gastos pagados por adelantado	4.576.045	5.001.346
Adelantos a proveedores	9.618.882	9.492.107
Créditos fiscales	2.650.854	1.307.839
Gastos a recuperar	760.528	930.668
Préstamos otorgados	1.298.515	1.306.293
Depósitos en garantía	11.483	12.898
<b>Total otros créditos</b>	<b>18.916.307</b>	<b>18.051.151</b>
Partes relacionadas (Nota 18)	10.353.727	5.764.237
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>358.744.888</b>	<b>420.892.349</b>
No corriente	17.521.236	20.134.339
Corriente	341.223.652	400.758.010
<b>Total</b>	<b>358.744.888</b>	<b>420.892.349</b>

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

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
<b>Saldos al inicio del periodo/ ejercicio</b>	<b>7.322.191</b>	<b>10.688.060</b>
Aumentos (Nota 15)	133.502	3.752.286
Disminuciones (Nota 15)	(188.989)	(1.901.743)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.315.956)	(5.216.412)
<b>Saldos al cierre del periodo/ ejercicio</b>	<b>5.950.748</b>	<b>7.322.191</b>

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

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

## 10. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra los montos de deudas comerciales y otras deudas al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Derechos de admisión	168.421.815	188.156.749
Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios	69.881.737	102.085.658
Deudas comerciales	35.627.522	40.469.978
Anticipo de clientes	3.795.937	7.714.654
Provisión facturas a recibir	13.885.556	34.903.080
Depósitos en garantía	1.200.000	1.463.718
<b>Total deudas comerciales</b>	<b><u>292.812.567</u></b>	<b><u>374.793.837</u></b>
Otros impuestos a pagar	57.726.577	76.852.267
Otros	3.051.026	3.905.482
Planes de pago de impuestos	613.846	758.562
<b>Total otras deudas</b>	<b><u>61.391.449</u></b>	<b><u>81.516.311</u></b>
Partes relacionadas (Nota 18)	339.393.886	53.465.677
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b><u>693.597.902</u></b>	<b><u>509.775.825</u></b>
No corriente	102.892.310	127.954.112
Corriente	590.705.592	381.821.713
<b>Total</b>	<b><u>693.597.902</u></b>	<b><u>509.775.825</u></b>

## 11. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Descubiertos bancarios	2.669	90.480.615
<b>Total préstamos</b>	<b><u>2.669</u></b>	<b><u>90.480.615</u></b>
Corriente	2.669	90.480.615
<b>Total</b>	<b><u>2.669</u></b>	<b><u>90.480.615</u></b>

## 12. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
<b>Saldo al inicio del periodo / ejercicio</b>	<b><u>2.759.323</u></b>	<b><u>4.233.254</u></b>
Aumentos (Nota 16)	96.898	232.290
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(502.881)	(1.706.221)
<b>Saldo al cierre del periodo / ejercicio</b>	<b><u>2.353.340</u></b>	<b><u>2.759.323</u></b>
No corriente	2.256.442	2.759.323
<b>Corriente</b>	<b><u>96.898</u></b>	<b><u>-</u></b>

## 13. Impuestos

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

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(106.746.050)	(64.559.082)
Impuesto diferido	69.849.311	99.384.713
<b>Impuesto a las ganancias- (Pérdida)/ Ganancia</b>	<b><u>(36.896.739)</u></b>	<b><u>34.825.631</u></b>

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
<b>Saldos al inicio del periodo/ ejercicio</b>	(947.333.748)	(380.124.495)
Impuesto diferido	69.849.311	(567.209.253)
<b>Saldos al cierre del periodo/ ejercicio</b>	<b>(877.484.437)</b>	<b>(947.333.748)</b>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
<b>Resultado del período a la tasa del impuesto vigente</b>	(70.965.215)	43.535.940
Diferencia entre provisión y declaración jurada	-	-
Diferencial de tasa	(2.687.461)	-
Revalúo impositivo	190.690.897	104.022.370
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(165.601.516)	(110.369.991)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	11.666.556	(2.362.688)
<b>Impuesto a las ganancias- (Pérdida)/ Ganancia</b>	<b>(36.896.739)</b>	<b>34.825.631</b>

La AFIP estableció a través de la RG (AFIP) 5248/2022 un pago a cuenta extraordinario del impuesto a las ganancias cancelables en 3 cuotas mensuales, para las sociedades que cumplan con alguno de los siguientes requisitos:

- (i) El monto del impuesto determinado de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021 (cierre entre agosto y diciembre 2021) o 2022 (cierre entre enero y julio 2022), según corresponda, sea igual o superior a \$ 100.000.000.
- (ii) El monto del resultado impositivo que surge de la declaración jurada, sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores, sea igual o superior a \$ 300.000.000.

El pago a cuenta será del 25% de la base de cálculo del anticipo si se cumple el punto 1. o del 15% del resultado impositivo sin tener en cuenta los quebrantos de ejercicios anteriores si se cumple el punto 2.

El citado pago a cuenta no podrá ser cancelado a través del mecanismo de compensación y además no deberá ser tenido en cuenta cuando se efectúe una solicitud de reducción de anticipos.

El vencimiento de la primera cuota es en octubre 2022 para los del período fiscal 2021 y abril 2023 para los del período fiscal 2022.

## 14. Ingresos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Alquiler contingente	263.366.274	158.699.487
Alquiler básico	146.716.974	101.810.303
Aplanamiento de contratos escalonados	1.937.413	(64.516.662)
Estacionamiento	34.990.781	22.074.550
Derechos de admisión	31.160.199	20.753.007
Servicios de administración y gerenciamiento	1.837.827	2.075.345
Otros alquileres y servicios	209.285	365.528
Alquiler vidrieras	-	463.498
<b>Total de ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>480.218.753</b>	<b>241.725.056</b>
Expensas y fondo de promoción colectivo	129.683.834	91.110.810
<b>Total ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b>	<b>129.683.834</b>	<b>91.110.810</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>609.902.587</b>	<b>332.835.866</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

## 15. Gastos por naturaleza

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30 de septiembre de 2022	Total al 30 de septiembre de 2021
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	39.436.727	853	-	39.437.580	41.040.142
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	41.918.614	-	-	41.918.614	38.501.384
Honorarios y retribuciones por servicios	1.483.145	21.072.262	-	22.555.407	26.842.549
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	58.060.889	-	-	58.060.889	25.047.763
Impuestos, tasas y contribuciones	8.001.783	5.134	8.516.748	16.523.665	9.123.750
Depreciaciones y amortizaciones (Notas 5, 6 y 7)	1.539.779	-	-	1.539.779	1.728.160
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 9)	-	-	(55.487)	(55.487)	1.689.700
Gastos bancarios	-	172.271	-	172.271	972.669
Alquileres y expensas	330.706	-	-	330.706	391.730
Viáticos, movilidad y librería	307.335	103.613	-	410.948	681.578
Otros gastos	136.512	-	-	136.512	150.808
Flete	30.611	-	-	30.611	28.802
<b>Total gastos por naturaleza al 30.09.2022</b>	<b>151.246.101</b>	<b>21.354.133</b>	<b>8.461.261</b>	<b>181.061.495</b>	-
<b>Total gastos por naturaleza al 30.09.2021</b>	<b>111.867.741</b>	<b>27.003.797</b>	<b>7.327.497</b>	-	<b>146.199.035</b>

(i) Por el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 incluye \$ 37.059.979 de Remuneraciones, gratificaciones y cargas sociales y \$ 2.377.601 de otros conceptos. Por el período finalizado el 30 de septiembre de 2021 incluye \$ 38.939.809 de Remuneraciones, gratificaciones y cargas sociales y \$ 2.100.333 de otros conceptos.

## 16. Otros resultados operativos, netos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Juicios y otras contingencias (Nota 12)	(96.898)	-
Intereses ganados activos operativos	2.635.219	6.521.857
Otros	(148.537)	(58.886)
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>2.389.784</b>	<b>6.462.971</b>

## 17. Resultados financieros, netos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Intereses ganados	86.123	36.163
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>86.123</b>	<b>36.163</b>
Intereses perdidos	(8.198.995)	(3.626.496)
Otros costos financieros	(3.266.720)	(2.440.415)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(11.465.715)</b>	<b>(6.066.911)</b>
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	3.938.934	4.397.747
Diferencias de cambio, neta	49.364	709.709
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>3.988.298</b>	<b>5.107.456</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	63.455.916	(10.010.397)
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>56.064.622</b>	<b>(10.933.689)</b>

## 18. Transacciones con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2022 no se registran modificaciones significativas a las relaciones y transacciones descritas en los estados financieros anuales al 30 de junio de 2022.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

Rubro	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Créditos por ventas y otros créditos	10.353.727	5.764.237
Deudas comerciales y otras deudas	(339.393.886)	(53.465.677)
<b>Total</b>	<b>(329.040.159)</b>	<b>(47.701.440)</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (i)	10.228.079 (27.301.304) (11.482.482) (42.519) (270.000.000)	5.610.976 (22.997.749) (26.440.068) (55.235) -	Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios a cobrar Reintegro de gastos a pagar Honorarios por gerenciamiento a pagar Plan incentivo en acciones a pagar Dividendos a pagar
<b>Total controlante</b>	<b>(298.598.226)</b>	<b>(43.882.076)</b>	
Panamerican Mall S.A.	1.240.944	(350.908)	Reintegro de gastos a pagar
We are appa S.A.	(1.531.818)	(3.145.418)	Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios a pagar
Emprendimiento Recoleta S.A.	(3.722)	(4.074)	Reintegro de gastos a pagar
<b>Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>(294.596)</b>	<b>(3.500.400)</b>	
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	20.487	24.989	Reintegro de gastos a cobrar
<b>Total negocios conjuntos</b>	<b>20.487</b>	<b>24.989</b>	
Eduardo Giana	91.778 (12.810.000)	111.948 -	Bienes personales Dividendos a pagar
Pablo Enrique Bossi	10.252 (13.170.000)	12.505 -	Bienes personales Dividendos a pagar
Patricio Tobal	3.131	3.819	Bienes personales
	(4.020.000)	-	Dividendos a pagar
<b>Total accionistas</b>	<b>(29.894.839)</b>	<b>128.272</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(272.985)	(472.225)	Honorarios
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(272.985)</b>	<b>(472.225)</b>	
<b>Total</b>	<b>(329.040.159)</b>	<b>(47.701.440)</b>	

(i) Con fecha 22 de diciembre de 2021 mediante Asamblea General Extraordinaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. e IRSA Propiedades Comerciales S.A., se aprobó la fusión por absorción entre ambas compañías, siendo la primera de ellas la sociedad absorbente.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas con impacto en resultados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.(i)	(18.428.000) 10.054.787	- -	Honorarios por gerenciamiento Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios
IRSA Propiedades Comerciales S.A.(i)	-	(19.258.171) 4.294.217	Honorarios por gerenciamiento Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios
<b>Total controlante</b>	<b>(8.373.213)</b>	<b>(14.963.954)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(435.889)	(346.860)	Honorarios
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(435.889)</b>	<b>(346.860)</b>	
<b>Total al cierre del periodo</b>	<b>(8.809.102)</b>	<b>(15.310.814)</b>	

(i) Con fecha 22 de diciembre de 2021 mediante Asamblea General Extraordinaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. e IRSA Propiedades Comerciales S.A., se aprobó la fusión por absorción entre ambas compañías, siendo la primera de ellas la sociedad absorbente.

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

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (i)	(286.646.904)	-	Dividendos otorgados
Eduardo Giana	(13.599.803)	-	Dividendos otorgados
Pablo Enrique Bossi	(13.981.999)	-	Dividendos otorgados
Patricio Tobal	(4.267.854)	-	Dividendos otorgados
<b>Total distribuciones</b>	<b>(318.496.560)</b>	<b>-</b>	

(i) Con fecha 22 de diciembre de 2021 mediante Asamblea General Extraordinaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. e IRSA Propiedades Comerciales S.A., se aprobó la fusión por absorción entre ambas compañías, siendo la primera de ellas la sociedad absorbente.

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Arcos del Gourmet S.A.

### 19. Resolución General N° 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (CNV)

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación se detallan las Notas a los estados financieros que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso	Notas 6
Anexo B- Activos intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D- Otras inversiones	Nota 8
Anexo E- Previsiones	Notas 9 y 13
Anexo F- Costo	Nota 15
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 20

### 20. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	Total al 30 de septiembre de 2022	Total al 30 de junio de 2022
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	1.097	147,12	161.373	-
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>161.373</b>	<b>-</b>
<b>Total Activo</b>			<b>161.373</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	13.578	147,32	2.000.315	1.655.229
<b>Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	-	-	-	63.694
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>2.000.315</b>	<b>1.655.229</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>2.000.315</b>	<b>1.655.229</b>

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2022 según Banco Nación Argentina.

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha XX/XX/22  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**ARCOS DEL GOURMET S.A.**

## Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de ARCOS DEL GOURMET S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y notas explicativas seleccionadas.

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

## Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (en adelante “NIC 34”).

## Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue practicada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha **7 de noviembre de 2022**. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría, realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera, el resultado integral, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio de la Sociedad.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

## Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de la Sociedad, que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de ARCOS DEL GOURMET S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades,
- b) los estados financieros de ARCOS DEL GOURMET S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que (i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Inventario y Balances, y (ii) se encuentra en proceso de transcripción el libro Diario rubricado.
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **7 de noviembre de 2022.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

# **Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

**ARCOS DEL GOURMET S.A.**

C.U.I.T. N°: 33-70815893-9

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## **Introducción**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de ARCOS DEL GOURMET S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y notas explicativas seleccionadas.

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

## **Responsabilidad de la Dirección**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (en adelante “NIC 34”).

## **Alcance de nuestra revisión**

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

# Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados (Continuación)

## Alcance de nuestra revisión (Continuación)

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación financiera, el resultado integral, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo de la Sociedad.

## Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de la Sociedad, que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balance, los estados financieros intermedios condensados de ARCOS DEL GOURMET S.A. adjuntos cumple, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros intermedios condensados de ARCOS DEL GOURMET S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales; excepto en cuanto a que (i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Inventario y Balances y, (ii) se encuentra en proceso de transcripción el libro Diario rubricado.
- c) al 30 de septiembre de 2022 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de ARCOS DEL GOURMET S.A. que surge de los registros contables y de las liquidaciones de la Sociedad ascendía a \$ 3.066.348 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **7 de noviembre de 2022.**

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85