

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

**Memoria y estados financieros por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 presentados en forma comparativa**

# Arcos del Gourmet S.A.

## Memoria

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 2019, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo y notas correspondientes al ejercicio económico N° 17 finalizado en dicha fecha.

### **Composición Accionaria**

Al 30 de junio de 2019 la tenencia accionaria está conformada por los siguientes accionistas y en los siguientes porcentajes y cantidades:

	<u>%</u>	<u>Cantidad de acciones (VN \$1 c/u)</u>
IRSA Propiedades Comerciales 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
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>81.082.115</b>

Ver detalle de los saldos y operaciones con sociedades controlantes y vinculadas en Nota 19 a los estados financieros.

### **Estructura Patrimonial**

Al 30 de junio de 2019 la estructura patrimonial comparativa está conformada de la siguiente manera:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Activo no corriente	1.182.411.290	1.685.225.115
Activo corriente	28.324.795	14.090.471
<b>Activo</b>	<b>1.210.736.085</b>	<b>1.699.315.586</b>
Pasivo no corriente	153.301.753	405.490.920
Pasivo corriente	201.347.299	245.140.580
<b>Pasivo</b>	<b>354.649.052</b>	<b>650.631.500</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>856.087.033</b>	<b>1.048.684.086</b>
<b>Pasivo y Patrimonio neto</b>	<b>1.210.736.085</b>	<b>1.699.315.586</b>

El total del activo no corriente disminuyó en \$ 502.813.825, pasando de \$ 1.685.225.115 en el ejercicio 2018 a \$ 1.182.411.290 al cierre del ejercicio 2019. Esta disminución fue originada principalmente por:

- (i) La disminución en el rubro propiedades por inversión de \$ 483.814.123 generado principalmente por la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión.
- (ii) Una disminución en el rubro de créditos por ventas y otros créditos por \$ 18.771.651 generada principalmente por la disminución en el crédito por el impuesto al valor agregado no corriente.

# Arcos del Gourmet S.A.

## Memoria (Continuación)

El total del activo corriente se incrementó en \$ 14.234.324, pasando de \$ 14.090.471 al cierre del ejercicio 2018 a \$ 28.324.795 al cierre del ejercicio 2019. Esto se generó principalmente por:

- (i) Un aumento en el rubro de créditos por ventas y otros créditos por \$ 8.101.581 generada principalmente por el incremento en el crédito por el impuesto al valor agregado corriente
- (ii) un aumento en el rubro de crédito por impuesto a las ganancias en \$ 9.740.161 generado por los anticipos de impuesto a las ganancias pagados en el ejercicio; compensado por,
- (iii) una disminución en efectivo y equivalentes de efectivo por \$ 3.578.303 generada principalmente por los fondos comunes de inversión.

El total del pasivo no corriente disminuyó en \$ 252.189.167 pasando de \$ 405.490.920 al cierre del ejercicio 2018 a \$ 153.301.753 al cierre del ejercicio 2019. Dicha variación fue originada principalmente por una disminución en las deudas con partes relacionadas en \$ 101.917.624, generada principalmente por la disminución en arrendamientos con IRSA Propiedades Comerciales S.A.. A esto se suma un menor cargo en el pasivo por impuesto diferido producto de la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión por \$ 149.268.439.

El total del pasivo corriente disminuyó en \$ 43.793.281 pasando de \$ 245.140.580 al cierre del ejercicio 2018 a \$ 201.347.299 al cierre del ejercicio 2019. Dicha variación fue originada principalmente por:

- (i) una disminución en las deudas con partes relacionadas por \$ 70.909.023, generada mayormente en la disminución en arrendamientos con IRSA Propiedades Comerciales S.A..
- (ii) una disminución en el impuesto a las ganancias a pagar por \$ 10.056.494; compensado por,
- (iii) un incremento del préstamo con IRSA Propiedades Comerciales S.A. por \$ 13.893.600 como consecuencia de cuatro nuevos desembolsos de capital.

El patrimonio disminuyó en \$ 192.597.053 pasando de \$ 1.048.684.086 al 30 de junio de 2018 a \$ 856.087.033 al 30 de junio de 2019. La variación se generó por el resultado del ejercicio que arrojó una pérdida de \$ 192.597.053.

Al 30 de junio de 2019 el capital de trabajo de la Sociedad es negativo por un monto de \$ 173.022.504, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia.

### **Estructura de Resultados Integrales**

Al 30 de junio de 2019 la estructura de resultados comparativa es la siguiente:

	<b>30.06.19</b>	<b>30.06.18</b>
Resultado operativo	(321.376.603)	(17.894.573)
Resultados financieros netos	17.222.890	15.524.547
Impuesto a las ganancias	111.556.660	106.922.138
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>	<b>(192.597.053)</b>	<b>104.552.112</b>

La variación en el resultado del ejercicio se origina principalmente en el Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión dentro de Resultado operativo, ya que incrementó su pérdida pasando de \$ 185.315.795 en el ejercicio 2018 a \$ 492.251.458 en el ejercicio 2019, como consecuencia de la variación de valuación de las propiedades de inversión.

# Arcos del Gourmet S.A.

## Memoria (Continuación)

### Información sobre la utilización y generación de fondos

Al 30 de junio de 2019 la estructura de utilización y generación de fondos comparativa es la siguiente:

	<u>30.06.19</u>		<u>30.06.18</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(14.983.301)		(1.992.054)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(8.471.446)		(4.565.849)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación	20.081.394		(30.460)
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b><u>(3.373.353)</u></b>		<b><u>(6.588.363)</u></b>

La variación del efectivo y equivalentes de efectivo se debe principalmente a un mayor impuesto a las ganancias pagado, una disminución en deudas comerciales y otras deudas, mayores altas de propiedades de inversión y un incremento de préstamos obtenidos de partes relacionadas.

### Índices comparativos con el ejercicio anterior

	<u>30.06.19</u>		<u>30.06.18</u>
<b>Liquidez corriente</b>			
Activo corriente	28.324.795	= 0,14	14.090.471
Pasivo corriente	201.347.299		245.140.580
<b>Solvencia</b>			
Patrimonio neto	856.087.033	= 2,41	1.048.684.086
Pasivo total	354.649.052		650.631.500
<b>Inmovilización del capital</b>			
Activo no corriente	1.182.411.290	= 0,98	1.685.225.115
Activo total	1.210.736.085		1.699.315.586
<b>Rentabilidad</b>			
Resultado del ejercicio	(192.597.053)	= (0,20)	104.552.112
Patrimonio promedio (1)	952.385.560		996.408.030

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

### Perspectivas para el próximo ejercicio

En este ejercicio Distrito Arcos obtuvo la habilitación definitiva del Centro Comercial. Esto permitió adaptar los espacios de Góndolas mejorando la ubicación y tamaño de las mismas, mejorando los ingresos de esta unidad de negocio. A su vez abrió la tienda Nike en 900 metros incrementando la afluencia de público y ventas. Asimismo, el shopping se consolidó en su concepto outlet arrojando variables del negocio en crecimiento y por encima de la inflación en locales, góndolas, Apsa Media y parking. Se trabajaron fuertemente en la eficiencia del gasto implementando el sistema LEAN de estándar en limpieza y se hizo foco en el cliente con la implementación de un nuevo CRM.

Se continuará generando acciones de experiencia atractivas para el cliente y se buscará incrementar el rubro deporte y ampliar la propuesta gastronómica. Se continúa haciendo foco en la mejora continua y relacionamiento con locatarios, vecinos y clientes.

# Arcos del Gourmet S.A.

## Memoria (Continuación)

### 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, 5 de septiembre de 2019

**EL DIRECTORIO**

Inicialado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2019  
Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

---

Saúl Zang  
Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia

# Arcos del Gourmet S.A.

## Información Legal

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

**Ejercicio económico N°:** 17, iniciado el 1° de julio de 2018

**Domicilio legal:** San Martín 140 – Piso 20 – 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: 6 de octubre de 2012

**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 Propiedades Comerciales S.A.

**Domicilio legal:** Moreno 877 – Piso 22° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Actividad de la sociedad controlante:** Inversiones, desarrollos y explotaciones inmobiliarias

**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.

## Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2019 y 2018 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	5	1.180.518.439	1.664.332.562
Propiedades, planta y equipo	6	1.608.656	1.836.707
Créditos por ventas y otros créditos	8	284.195	19.055.846
<b>Total del Activo no corriente</b>		<u>1.182.411.290</u>	<u>1.685.225.115</u>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios		662	29.777
Créditos por impuesto a las ganancias		9.740.161	-
Créditos por ventas y otros créditos	8	16.069.915	7.968.334
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	2.514.057	6.092.360
<b>Total del Activo corriente</b>		<u>28.324.795</u>	<u>14.090.471</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u>1.210.736.085</u>	<u>1.699.315.586</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		856.087.033	1.048.684.086
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<u>856.087.033</u>	<u>1.048.684.086</u>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	10	18.214.812	120.798.962
Pasivos por impuesto diferido	12	134.336.356	283.604.795
Provisiones	13	750.585	1.087.163
<b>Total del Pasivo no corriente</b>		<u>153.301.753</u>	<u>405.490.920</u>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	10	149.324.685	197.058.036
Impuesto a las ganancias a pagar		-	10.056.494
Remuneraciones y cargas sociales		427.074	514.257
Préstamos	11	51.405.393	37.511.793
Provisiones	13	190.147	-
<b>Total del Pasivo corriente</b>		<u>201.347.299</u>	<u>245.140.580</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<u>354.649.052</u>	<u>650.631.500</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO</b>		<u>1.210.736.085</u>	<u>1.699.315.586</u>

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 5 de septiembre de 2019  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Saúl Zang  
Vicepresidente en ejercicio de la  
Presidencia

# Arcos del Gourmet S.A.

## Estados de Resultados Integrales por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Ingresos	15	190.726.034	189.128.384
Costos	16	(14.261.410)	(17.250.097)
<b>Ganancia bruta</b>		<b><u>176.464.624</u></b>	<b><u>171.878.287</u></b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	(492.251.458)	(185.315.795)
Gastos generales y de administración	16	(2.372.294)	(2.015.757)
Gastos de comercialización	16	(2.894.060)	(2.964.231)
Otros resultados operativos, netos	17	(323.415)	522.923
<b>Pérdida antes de resultados financieros e impositivos</b>		<b><u>(321.376.603)</u></b>	<b><u>(17.894.573)</u></b>
Ingresos financieros	18	68.008	905.581
Costos financieros	18	(2.061.157)	(1.118.759)
Otros resultados financieros	18	(225.917)	275.762
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	18	19.441.956	15.461.963
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b><u>17.222.890</u></b>	<b><u>15.524.547</u></b>
<b>Pérdida antes de impuesto a las ganancias</b>		<b><u>(304.153.713)</u></b>	<b><u>(2.370.026)</u></b>
Impuesto a las ganancias	12	111.556.660	106.922.138
<b>(Pérdida) Ganancia del ejercicio</b>		<b><u>(192.597.053)</u></b>	<b><u>104.552.112</u></b>
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>		<b><u>(192.597.053)</u></b>	<b><u>104.552.112</u></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 5 de septiembre de 2019  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Saúl Zang  
Vicepresidente en ejercicio de la  
Presidencia



# Arcos del Gourmet S.A.

## Estados de Cambios en los Patrimonios por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 (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 2018</b>	<b>81.082.115</b>	<b>392.609.233</b>	<b>14.318.660</b>	<b>865.675.918</b>	<b>(305.001.840)</b>	<b>1.048.684.086</b>
Resultado integral del ejercicio – Pérdida	-	-	-	-	(192.597.053)	(192.597.053)
Asignación de resultados s/ A.G.O. del 10/04/19	-	-	14.195.260	318.948.232	(333.143.492)	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>81.082.115</b>	<b>392.609.233</b>	<b>28.513.920</b>	<b>1.184.624.150</b>	<b>(830.742.385)</b>	<b>856.087.033</b>

  

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2017</b>	<b>81.082.115</b>	<b>392.609.233</b>	<b>218.797</b>	<b>-</b>	<b>470.221.829</b>	<b>944.131.974</b>
Resultado integral del ejercicio – Ganancia	-	-	-	-	104.552.112	104.552.112
Asignación de resultados s/ A.G.O. del 23/11/17	-	-	14.099.863	865.675.918	(879.775.781)	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>	<b>81.082.115</b>	<b>392.609.233</b>	<b>14.318.660</b>	<b>865.675.918</b>	<b>(305.001.840)</b>	<b>1.048.684.086</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 5 de septiembre de 2019  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Saúl Zang  
Vicepresidente en ejercicio de la  
Presidencia

# Arcos del Gourmet S.A.

## Estados de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.19	30.06.18
<b>Actividades operativas</b>			
(Pérdida) Ganancia del ejercicio		(192.597.053)	104.552.112
<i>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo provenientes de las actividades operativas:</i>			
Impuesto a las ganancias	12	(111.556.660)	(106.922.138)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	492.251.458	185.315.795
Depreciación de propiedades, planta y equipo	16	620.011	377.807
Alquileres devengados	15	(158.222.329)	(155.733.375)
Provisiones	13	(146.431)	(198.140)
Resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		21.817	(221.222)
Resultados financieros, netos		(6.563.418)	(7.514.202)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Disminución de créditos por ventas y otros créditos		10.620.139	11.422.749
Disminución (Aumento) de inventarios		29.115	(9.226)
Disminución de deudas comerciales y otras deudas		(27.387.944)	(15.381.355)
Disminución de remuneraciones y cargas sociales		(87.183)	(46.673)
Disminución de provisiones	17	-	(77.963)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>6.981.522</b>	<b>15.564.169</b>
Impuesto a las ganancias pagado		(21.964.823)	(17.556.223)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas</b>		<b>(14.983.301)</b>	<b>(1.992.054)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Altas de propiedades de inversión	5	(8.262.742)	(3.594.445)
Altas de propiedades, planta y equipo	6	(253.535)	(1.233.609)
Cobro de préstamos otorgados		44.831	262.205
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(8.471.446)</b>	<b>(4.565.849)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Aumento de préstamos	11	20.504.596	-
Préstamos a corto plazo	11	818.569	-
Intereses pagados	11	(1.241.771)	(30.460)
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación</b>		<b>20.081.394</b>	<b>(30.460)</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(3.373.353)</b>	<b>(6.588.363)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	7	6.092.360	12.584.143
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo del efectivo		(183.133)	(124.642)
Resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(21.817)	221.222
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	7	<b>2.514.057</b>	<b>6.092.360</b>
<b>Operaciones que no afectan fondos:</b>			
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	5	174.593	12.118.168
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	6	138.425	-
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	5	-	2.436.392

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 5 de septiembre de 2019  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Saúl Zang  
Vicepresidente en ejercicio de la  
Presidencia

# Arcos del Gourmet S.A.

---

## 1. Información General

Arcos del Gourmet S.A. 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 25 góndolas.

### 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 hace cinco años.

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. 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 todo lo expuesto, los asesores legales de la Sociedad consideran que existe probabilidad de éxito en el planteo efectuado.

En la actualidad el Centro Comercial Distrito Arcos se encuentra abierto al público y operando normalmente.

# 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 Readequación de esta Concesión con 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 Readequación 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).

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 deberá ser instrumentada mediante un depósito en Banco Oficial en efectivo, en títulos, bonos o la constitución de seguros de caución.

Asimismo, también ha iniciado un juicio de consignación en el cual se encuentra depositando en tiempo y forma los cánones locativos correspondientes al Contrato de Readequación 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. Actualmente el expediente fue abierto a prueba y nos encontramos produciendo la misma.

El principal accionista de la Sociedad es IRSA Propiedades Comerciales S.A., una compañía argentina de bienes raíces dedicada principalmente a la tenencia, locación, administración, desarrollo, operación y adquisición de

# Arcos del Gourmet S.A.

centros comerciales productivos, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York ("NASDAQ").

## 2. Resumen de 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 la Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), que adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ("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.

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 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 2019 y 2018, 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 NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2019. 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 NIIF.

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, 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 debe 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

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

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 Comisión Nacional de Valores (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 Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (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 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.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (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 no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha de cierre, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados 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, en Resultados financieros, netos, en el rubro "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".
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.
- Las otras reservas de resultados no fueron reexpresadas en la aplicación inicial, es decir al 30 de junio de 2016.

En relación al índice de inflación a ser utilizado. De acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). Las tablas a continuación muestran la evolución de dichos índices en los últimos tres ejercicios anuales y al 30 de junio de 2019 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

## Arcos del Gourmet S.A.

---

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2016</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2017</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2018</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2019</u>
Anual	41%	19%	29%	56%
Acumulado 3 años	105%	90%	117%	139%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2019 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, de acuerdo con el ciclo operativo de la actividad.

El ciclo operativo para las actividades realizadas por la Sociedad, es de 12 meses. Por lo tanto, los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio. Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes.

### ***c) Moneda de presentación***

Los estados financieros se presentan en pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a “montos en pesos” o “\$”, son a pesos argentinos y las referencias a “dólares” o “US\$” son a 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. Los resultados financieros se presentan en base al ejercicio económico de la sociedad.

### ***e) Criterios contables***

Ver en Notas 2.4 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. Los intereses cobrados se presentan dentro de las actividades de inversión. 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 4.

# Arcos del Gourmet S.A.

## (g) Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2018 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo con lo indicado en 2.1..

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y 2018 el peso argentino ha sufrido una caída de su valor respecto del dólar estadounidense al 47% y 74%, respectivamente, lo que genera un impacto en la comparabilidad de las cifras expuestas en los presentes estados financieros, originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros activos y pasivos, nominados en moneda extranjera.

## 2.2. Nuevas normas contables

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

### Normas, modificaciones e interpretaciones aún no adoptados por la Sociedad

Normas, modificaciones e interpretaciones	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
NIIF 16 "Arrendamientos".	Requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo en el balance en forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Incluye dos excepciones para el reconocimiento de los arrendamientos: arrendamientos de activos de costo bajo y arrendamientos de corto plazo. La contabilización por parte del arrendador no tiene modificaciones significativas.	30-06-2020
NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores" – Definición de Material	El IASB ha realizado modificaciones a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", quien requiere que la materialidad sea consistente para la aplicación de las NIIF.	30-06-2020

La futura adopción de estas normas y modificaciones, no tendrá un impacto material para la Sociedad, excepto la siguiente:

### NIIF 16: Arrendamientos

La norma establece los criterios de reconocimiento y valuación de arrendamientos para arrendatarios y arrendadores. Los cambios incorporados impactan principalmente en la contabilidad de los arrendatarios. La NIIF 16 prevé que el arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplan la definición de contratos de arrendamiento de acuerdo a la NIIF 16. De acuerdo con la norma, un contrato de arrendamiento es aquel que proporciona el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período determinado. Para que una compañía tenga el control de uso de un activo identificado: a) debe tener el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del activo identificado y b) debe tener el derecho de dirigir el uso del activo identificado.

La norma permite excluir los contratos de corto plazo (menores a 12 meses) y aquellos en los que el activo subyacente tiene bajo valor.

Se prevé que la aplicación de la NIIF 16 incrementará los activos y pasivos y generará una disminución de costos operativos. Por otro lado, se incrementará el saldo de amortizaciones y resultados financieros generados por la actualización de los pasivos por arrendamientos. Asimismo, modificará la presentación del estado de resultados y estado de flujo de efectivo.



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

---

La norma es efectiva para los ejercicios que comienzan a partir del 1° de julio de 2019. El impacto aproximado de la implementación de esta norma a dicha fecha sería un aumento de los activos no corrientes por reconocimiento inicial de Derechos de uso y de pasivos comerciales por \$ 5.623.126.

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 de la Sociedad.

#### ***(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 ingresos financieros y costos financieros, según corresponda.

### **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.

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.

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

---

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 externos que poseen cualificaciones profesionales reconocidas 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 bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de 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 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.

### **2.5. Propiedades, planta y equipo**

Esta categoría de activos comprende principalmente, maquinarias y equipos.

## Arcos del Gourmet S.A.

---

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

Los valores residuales y las vidas útiles de los activos se revisan, y ajustan en caso de corresponder, como mínimo al cierre de cada ejercicio económico.

El valor contable de un activo se reduce de inmediato a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado (Nota 2.8).

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 se clasifican como arrendamientos operativos o financieros, basado en la sustancia económica de los contratos.

*La Sociedad como arrendadora:*

Arrendamiento operativo – las propiedades arrendadas a inquilinos bajo arrendamientos operativos se incluyen en "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera (Nota 14). Ver Nota 2.17 para la contabilización de ingresos por alquileres.

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

---

Arrendamiento financiero – la Sociedad no tiene activos arrendados bajo arrendamientos financieros.

*La Sociedad como arrendataria:*

Arrendamiento operativo – los arrendamientos en los cuales sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad del bien son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos, incluyendo los pagos anticipados, efectuados en virtud de arrendamientos operativos (netos de incentivos recibidos del arrendador) se imputan al estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los arrendamientos operativos en los cuales la Sociedad actúa como arrendataria incluyen principalmente la concesión de la parcela donde se encuentra establecido el centro comercial Distrito Arcos.

Arrendamiento financiero – la Sociedad no tiene activos arrendados bajo arrendamientos financieros.

### **2.8. Desvalorización del valor de los activos**

#### ***Propiedades, planta y equipo***

A la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores contables de sus propiedades, planta y equipo para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por desvalorización, si la hubiere.

Si el valor recuperable de un activo se estima inferior a su valor contable, el valor contable del activo se reduce a su valor recuperable. Las pérdidas por desvalorización se reconocen en el estado de resultados integrales.

Los activos que sufrieron una pérdida por desvalorización son revisados a cada fecha de cierre de ejercicio para evaluar una posible reversión de la desvalorización. La pérdida por desvalorización reconocida en períodos anteriores se reversa si hubo un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el monto recuperable de los activos desde el reconocimiento de la última pérdida por desvalorización.

En tal caso, el valor contable del activo se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable, que no excederá el valor contable que se habría determinado de no haberse contabilizado ninguna pérdida por desvalorización del valor del activo en ejercicios anteriores. La reversión de pérdidas por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

### **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.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula en base a la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar, el historial de incobrabilidad y la solvencia de los clientes, como así también la existencia de acciones judiciales o extrajudiciales de cobro. 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 previsionados se reconocen en la línea “Gastos de comercialización” en el estado de resultados integrales.

## Arcos del Gourmet S.A.

---

### 2.10. 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.

#### ***Inversiones en instrumentos de deuda***

##### **(i) Activos financieros a costo amortizado**

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 2019 y 2018, los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden efectivo y créditos por ventas y otros créditos.

##### **(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 2019 y 2018 los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados de la Sociedad comprenden las inversiones a corto plazo.

#### **(b) Reconocimiento y medición**

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha en la cual la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando se han extinguido o transferido los derechos a recibir flujos de efectivo provenientes de dichas inversiones y los riesgos y beneficios relacionados con su titularidad.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero valuado a costo amortizado, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados integrales.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización; y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado para administrar dichos activos.

# Arcos del Gourmet S.A.

---

## **(c) Desvalorización de activos financieros**

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen pruebas objetivas de desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo y dicha desvalorización pueda medirse de manera confiable.

Las evidencias de desvalorización incluyen indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando importantes dificultades financieras, incumplimientos o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que sean declarados en quiebra o concurso y cuando datos observables indican que existe una disminución en los flujos de efectivo futuros estimados.

El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor contable del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Como medida práctica, la Sociedad puede medir la desvalorización en base al valor razonable de un instrumento, utilizando un precio de mercado observable. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por desvalorización disminuye y la disminución está relacionada con un hecho ocurrido con posterioridad a la desvalorización original, la reversión de la pérdida por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

## **(d) Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **2.11. 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.

### **2.12. Préstamos**

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos 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.

### **2.13. 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.

### **2.14. Beneficios a empleados**

#### **(a) Gratificaciones**

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión donde estén obligados 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.

### **2.15. Impuesto a las ganancias, impuesto diferido e impuesto a la ganancia mínima presunta**

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.

Asimismo, las entidades en Argentina están sujetas al Impuesto a la ganancia mínima presunta ("IGMP"). Conforme a este régimen impositivo, una entidad debe pagar el mayor entre el impuesto a las ganancias y el IGMP. La provisión por IGMP se calcula a la tasa vigente del 1% y se basa en los activos impositivos de la Sociedad al cierre del ejercicio, como lo definen las leyes argentinas. Si el IGMP excede al impuesto a las ganancias, dicho excedente se puede tomar como pago a cuenta del impuesto a las ganancias futuro que se produzca durante un período de 10 años.

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

---

Cuando la Sociedad considera que es probable que se utilice el cargo de IGMP como pago a cuenta de cargos por impuesto a las ganancias contabiliza el IGMP como un crédito corriente o no corriente, según corresponda, en el estado de situación financiera.

El impuesto a la ganancia mínima presunta fue derogado por Ley N° 27.260 en su artículo 76 para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

Respecto al mismo, considerando la instrucción N° 2 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en el caso que concurriesen quebrantos contables e impositivos, no procede registrar la provisión del impuesto en cuestión.

### **2.16. Efectivo y equivalentes de efectivo**

En el estado de flujos 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. No incluye descubiertos bancarios.

### **2.17. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos de la Sociedad incluyen principalmente ingresos por alquileres y servicios bajo la forma de arrendamientos operativos (Nota 15).

Los ingresos originados por la prestación de servicios son reconocidos cuando: (a) el importe de los ingresos y costos asociados con los servicios pueden medirse con fiabilidad; (b) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y (c) el grado de avance del servicio se puede medir con fiabilidad.

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.

### **2.18. Capital social**

El capital social se presenta como parte del patrimonio.

## **3. Administración del riesgo financiero**

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

La función de administración del riesgo se ejerce respecto de los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros y a los que la Sociedad está expuesta durante el ejercicio de reporte, o a su fin. El riesgo financiero comprende el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), el riesgo crediticio, el riesgo de liquidez y el riesgo de capital.

Las actividades de la 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.

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



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

---

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

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

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado de la Sociedad pueden surgir tanto de posiciones abiertas en moneda extranjera, como de activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos del mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Los ejemplos 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, variaciones en la tasa de interés y variaciones en el tipo de cambio de moneda extranjera.

#### ***Riesgo de moneda extranjera:***

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

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el valor total contable neto de los instrumentos financieros de la Sociedad nominados en dólares equivale a la suma de \$ 552.971 y \$ 677.775 (ambos pasivos). La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados integrales antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, en \$ 55.297 y \$ 67.778 respectivamente.

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 11). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad a riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. La Sociedad administra este riesgo monitoreando regularmente la composición de sus préstamos para

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

---

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 11, el desglose de préstamos a tasa variable de la Sociedad por moneda de emisión por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018.

La sociedad estima que, una variación del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio impactaría en la ganancia antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 en \$ 313.400 y \$ 230.870 respectivamente.

El análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de tasa de interés de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en las tasas de podría variar significativamente del impacto que se muestra en el análisis de sensibilidad.

### **(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.

El objetivo de la política de administración de este riesgo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y 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 (Nota 7).

### **(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.

## Arcos del Gourmet S.A.

### Al 30 de junio de 2019

Deudas comerciales y otras deudas  
Préstamos  
**Total**

Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Total
21.742.962	17.336.225	39.079.187
66.723.301	-	66.723.301
<b>88.466.263</b>	<b>17.336.225</b>	<b>105.802.488</b>

### Al 30 de Junio de 2018

Deudas comerciales y otras deudas  
Préstamos  
**Total**

Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Total
38.418.348	26.970.481	65.388.829
43.728.213	-	43.728.213
<b>82.146.561</b>	<b>26.970.481</b>	<b>109.117.042</b>

#### (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 11. 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.

#### 4. 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.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
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
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
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 12 – Impuestos
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 13 - Provisiones

## 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 2019 y 2018 fue la siguiente:

	<u>Centro comercial</u>	<u>Obra en curso</u>	<u>Total</u>
	<u>3</u>	<u>2</u>	
<b>Jerarquía de valor razonable</b>			
<b>Valor razonable al 30 de junio de 2017</b>	<b>1.831.703.390</b>	<b>4.668.746</b>	<b>1.836.372.136</b>
Altas	14.544.056	1.168.557	15.712.613
Transferencias	5.837.303	(5.837.303)	-
Bajas	(2.436.392)	-	(2.436.392)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(185.315.795)	-	(185.315.795)
<b>Valor razonable al 30 de junio de 2018</b>	<b>1.664.332.562</b>	<b>-</b>	<b>1.664.332.562</b>
Altas	8.437.335	-	8.437.335
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(492.251.458)	-	(492.251.458)
<b>Valor razonable al 30 de junio de 2019</b>	<b>1.180.518.439</b>	<b>-</b>	<b>1.180.518.439</b>

#### Procesos de valuación

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Sociedad fue determinado a cada cierre de ejercicio por valuadores externos independientes, que poseen una cualificación profesional reconocida y 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) evalúa los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantiene 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. El Directorio aprueba los criterios de valuación y los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

#### Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de la Propiedad de inversión:

La Sociedad ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de la propiedad y el tipo de mercado en el cuál se encuentra este activo, a efectos de maximizar la utilización de información observable disponible para la determinación del valor razonable.

Para los Centros Comerciales no se cuenta con un mercado líquido de compra venta 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 PBI, la evolución de la inflación, 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"), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos de los Centros Comerciales 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 forma confiable en función a la información y fuentes internas disponibles a la fecha de cada medición. Estos supuestos incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en la actual ubicación, tipo y calidad de la propiedad, respaldado por el contrato de alquiler que la Compañía tiene firmado con su locatario. 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 Producto Bruto

## Arcos del Gourmet S.A.

Interno ("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 Macroeconómicas ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina 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 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.
- 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 último año de vida útil.
- El flujo de fondos se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaeciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar el flujo de fondos proyectado del centro comercial. En consecuencia, se procedió a dolarizar el flujo 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 FMI, OCDE, 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 la tasa de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
  - a) tasa libre de riesgo americana;
  - b) beta de la industria, considerándose compañías comparables de US, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
  - c) riesgo país argentino considerando el Índice EMBI+; y
  - d) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible de 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 Propiedades Comerciales S.A., en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores para la determinación de la tasa de descuento.

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

Las siguientes tablas presentan información sobre las mediciones del valor razonable de la propiedad de inversión usando supuestos no observables significativos (Nivel 3):

### Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019

Tipo de Propiedad	Técnica de Valuación	Tasa de Descuento	Tasa de Crecimiento
Centro Comercial	Flujo de Fondos Descontado	12,10%	3%

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio AR\$/US\$ con una tendencia alcista, que parte de \$38,05 arribando a \$72,16. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,7% 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 44,5% y se estabiliza en 8% al cabo de 5 años.

### Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018

Tipo de Propiedad	Técnica de Valuación	Tasa de Descuento	Tasa de Crecimiento
Centro Comercial	Flujo de Fondos Descontado	9,79%	3%

## Arcos del Gourmet S.A.

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio AR\$/US\$ con una tendencia alcista, que parte de \$19,51 arribando a \$49,05. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,6% 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 25,0% y se estabiliza en 8% al cabo de 5 años

### Sensibilidad de supuestos no observables:

	Tasa de descuento + 1%	Tasa de descuento -1%	Tasa de crecimiento + 1 %	Tasa de crecimiento - 1 %	Inflación + 10% (1)	Inflación - 10% (2)	Tasa Devaluación + 10% (3)	Tasa Devaluación - 10% (4)
2019	(3.266)	4.073	1.536	(1.232)	(2.860)	(2.618)	(3.035)	3.709
2018	(5.046)	6.796	3.104	(2.307)	4.035	(3.643)	(3.575)	4.369

(1) Asume una tasa de inflación 10% mayor para cada período, respecto a las tasas proyectadas.

(2) Asume una tasa de inflación 10% menor para cada período, respecto a las tasas proyectadas.

(3) Asume un tipo de cambio 10% mayor para cada período, respecto a los niveles proyectados.

(4) Asume un tipo de cambio 10% menor para cada período, respecto a los niveles proyectados.

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

	<b>30.06.19</b>	<b>30.06.18</b>
Ingresos (Nota 15)	190.726.034	189.128.384
Costos (Nota 16)	(14.261.410)	(17.250.097)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(492.251.458)	(185.315.795)

## 6. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 fue la siguiente:

	<b>Muebles y útiles</b>	<b>Maquinarias y equipos</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2017</b>			
Costos	516.595	1.065.836	1.582.431
Depreciación acumulada	(498.238)	(103.288)	(601.526)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2017</b>	<b>18.357</b>	<b>962.548</b>	<b>980.905</b>
Altas	653.768	579.841	1.233.609
Depreciaciones (i)	(80.390)	(297.417)	(377.807)
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>	<b>591.735</b>	<b>1.244.972</b>	<b>1.836.707</b>
Costos	1.170.363	1.645.677	2.816.040
Depreciación acumulada	(578.628)	(400.705)	(979.333)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2018</b>	<b>591.735</b>	<b>1.244.972</b>	<b>1.836.707</b>
Altas	-	391.960	391.960
Depreciaciones (i)	(19.477)	(600.534)	(620.011)
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>572.258</b>	<b>1.036.398</b>	<b>1.608.656</b>
Costos	1.170.363	2.037.637	3.208.000
Depreciación acumulada	(598.105)	(1.001.239)	(1.599.344)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2019</b>	<b>572.258</b>	<b>1.036.398</b>	<b>1.608.656</b>

(i) El cargo por depreciaciones ha sido imputado dentro de la línea "Gastos generales y de administración", en el estado de resultados integrales (Nota 16).

## 7. Instrumentos financieros por categoría

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.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2019, son los siguientes:

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/09/19  
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 2019</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por venta y otros créditos (Nota 8)	740.871	-	740.871	15.613.239	16.354.110
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	273.572	-	273.572	-	273.572
- Inversiones a corto plazo	-	2.240.485	2.240.485	-	2.240.485
<b>Total</b>	<b>1.014.443</b>	<b>2.240.485</b>	<b>3.254.928</b>	<b>15.613.239</b>	<b>18.868.167</b>
	Pasivos financieros a costo amortizado (i)		Pasivos no financieros		Total
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)		39.079.187	128.460.310		167.539.497
Préstamos (Nota 11)		51.405.393	-		51.405.393
<b>Total</b>		<b>90.484.580</b>	<b>128.460.310</b>		<b>218.944.890</b>

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2018, eran 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 junio de 2018</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por venta y otros créditos (Nota 8)	839.158	-	839.158	26.185.022	27.024.180
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	261.135	-	261.135	-	261.135
- Inversiones a corto plazo	-	5.831.225	5.831.225	-	5.831.225
<b>Total</b>	<b>1.100.293</b>	<b>5.831.225</b>	<b>6.931.518</b>	<b>26.185.022</b>	<b>33.116.540</b>
	Pasivos financieros a costo amortizado (i)		Pasivos no financieros		Total
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)		65.388.829	252.468.169		317.856.998
Préstamos (Nota 11)		37.511.793	-		37.511.793
<b>Total</b>		<b>102.900.622</b>	<b>252.468.169</b>		<b>355.368.791</b>

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

Debido a los cortos vencimientos de la mayoría de los créditos y deudas, otros créditos y pasivos, y efectivo y equivalentes de efectivo, los saldos contabilizados a la fecha de cierre no difieren significativamente de los pertinentes valores razonables.

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

	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
<b>30 de junio de 2019</b>			
Ingresos por intereses	6.521	-	6.521
Egresos por intereses	(1.444.846)	-	(1.444.846)
Diferencia de cambio, neta	61.487	-	61.487
Otros costos financieros	(616.311)	-	(616.311)
Pérdida por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	(225.917)	(225.917)
<b>Resultado neto</b>	<b>(1.993.149)</b>	<b>(225.917)</b>	<b>(2.219.066)</b>

# Arcos del Gourmet S.A.

30 de junio de 2018	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
Ingresos por intereses	905.581	-	905.581
Egresos por intereses	(481.075)	-	(481.075)
Diferencia de cambio, neta	(82.344)	-	(82.344)
Otros costos financieros	(555.340)	-	(555.340)
Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	275.762	275.762
<b>Resultado neto</b>	<b>(213.178)</b>	<b>275.762</b>	<b>62.584</b>

## ***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. Un mercado se considera activo si las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente. Debido a que un precio con cotización en un mercado activo es el indicador más confiable del valor razonable, éste debe ser utilizado siempre, si estuviere disponible. Al 30 de junio de 2019 y 2018 los instrumentos financieros que la Sociedad tiene asignados a este nivel comprenden fondos comunes de inversión.

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 en vez de precios cotizados incluidos en el nivel 1. 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. La Sociedad no posee instrumentos asignados a este nivel.

En el caso del nivel 3, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. La Sociedad no posee instrumentos asignados a este nivel.

No se registraron transferencias entre niveles durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018.

## **8. Créditos por ventas y otros créditos**

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos al 30 de junio de 2019 y 2018:

	30.06.19	30.06.18
Deudores por alquileres y servicios	623.026	609.518
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>623.026</b>	<b>609.518</b>
Impuesto al valor agregado saldo a favor	12.658.174	22.382.701
Adelantos a proveedores	2.562.109	3.068.781
Gastos y servicios pagados por adelantado	379.167	686.832
Otros créditos fiscales	13.789	46.708
Depósitos en garantía	3.952	4.430
Préstamos otorgados	3.434	53.366
<b>Total otros créditos</b>	<b>15.620.625</b>	<b>26.242.818</b>
Partes relacionadas (Nota 19)	110.459	171.844
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>16.354.110</b>	<b>27.024.180</b>
No corriente	284.195	19.055.846
Corriente	16.069.915	7.968.334
<b>Total</b>	<b>16.354.110</b>	<b>27.024.180</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/09/19  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30



## Arcos del Gourmet S.A.

Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos corrientes se aproximan a sus valores contables debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos no corrientes se aproximan a sus valores contables ya que el impacto del descuento no es significativo.

Los créditos por venta 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 3).

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 2019 y 2018:

	Vencidos		Total
	Hasta 3 meses	A vencer	
Deudores por alquileres y servicios	218.073	404.953	623.026
<b>30 de junio de 2019</b>	<b>218.073</b>	<b>404.953</b>	<b>623.026</b>
Deudores por alquileres y servicios	197.813	411.705	609.518
<b>30 de junio de 2018</b>	<b>197.813</b>	<b>411.705</b>	<b>609.518</b>

### 9. 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 total). Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas.

#### *Reserva especial*

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas el 10 de abril de 2019 aumentó la reserva especial en \$ 318.948.232 la cual podrá destinarse a futuros dividendos, a la ejecución de nuevos proyectos o a cualquier otro asunto que sea de interés de la Sociedad dentro de los próximos ejercicios.

#### *Dividendos*

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 no se han distribuido dividendos.

### 10. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra los montos de deudas comerciales y otras deudas al 30 de junio de 2019 y 2018:

	30.06.19	30.06.18
Provisiones	736.829	12.204.425
Deudas comerciales	438.271	640.739
Anticipo de clientes	13.345	112.461
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>1.188.445</b>	<b>12.957.625</b>
Planes de pago de impuestos	35.953.956	1.703.306
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	176.231	153.292
Diversos	19.462	14.922
Retenciones y percepciones impositivas a pagar	957	760
<b>Total otras deudas</b>	<b>36.150.606</b>	<b>1.872.280</b>
Partes relacionadas (Nota 19)	130.200.446	303.027.093
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>167.539.497</b>	<b>317.856.998</b>
No corriente	18.214.812	120.798.962
Corriente	149.324.685	197.058.036
<b>Total</b>	<b>167.539.497</b>	<b>317.856.998</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 05/09/19  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Arcos del Gourmet S.A.

El valor razonable de las deudas comerciales y otras deudas corrientes se aproxima a su valor contable debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas no corrientes se aproximan a sus valores contables, ya que el impacto del descuento no es significativo.

### 11. Préstamos

La siguiente tabla muestra los montos de préstamos al 30 de junio de 2019 y de 2018:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Partes Relacionadas (Nota 19)	51.405.393	37.511.793
<b>Total préstamos</b>	<b>51.405.393</b>	<b>37.511.793</b>
Corriente	51.405.393	37.511.793
<b>Total</b>	<b>51.405.393</b>	<b>37.511.793</b>

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>37.511.793</b>	<b>41.841.039</b>
Aumento de préstamos	20.504.596	-
Préstamos a corto plazo, netos	818.569	-
Intereses pagados	(1.241.771)	(30.460)
Ajuste por inflación	(6.980.924)	(3.451.525)
Intereses devengados	793.130	(847.261)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>51.405.393</b>	<b>37.511.793</b>

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

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
<b>Capital:</b>		
Menos de un año	31.340.000	23.087.028
<b>Intereses:</b>		
Menos de un año	20.065.393	14.424.765
<b>Total préstamos</b>	<b>51.405.393</b>	<b>37.511.793</b>

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

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
<b>Tasa variable:</b>		
Peso argentino	51.405.393	37.511.793

El valor razonable de los préstamos corrientes equivale a su valor contable, debido a su naturaleza de corto plazo.

### 12. Impuestos

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

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(2.732.025)	(19.812.352)
Impuesto especial revalúo impositivo	(34.979.754)	-
Impuesto diferido	149.268.439	126.734.490
<b>Impuesto a las ganancias – Ganancia</b>	<b>111.556.660</b>	<b>106.922.138</b>

La tasa impositiva legal en Argentina es del 30% para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y del 35% para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018.

## Arcos del Gourmet S.A.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos de la Sociedad al 30 de junio de 2019 y 2018 se recuperarán de la siguiente forma:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	278.009	14.674.333
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	24.337.133	24.498.318
<b>Subtotal Activo por impuesto diferido</b>	<b>24.615.142</b>	<b>39.172.651</b>
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(151.427.482)	(322.701.387)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(7.524.016)	(76.059)
<b>Subtotal Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(158.951.498)</b>	<b>(322.777.446)</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido, neto</b>	<b>(134.336.356)</b>	<b>(283.604.795)</b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>(283.604.795)</b>	<b>(410.339.285)</b>
Impuesto a las ganancias	149.268.439	126.734.490
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>(134.336.356)</b>	<b>(283.604.795)</b>

La evolución en los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido al 30 de junio de 2019 y 2018, es la siguiente:

	<u>30.06.18</u>	<u>(Debitado) / Acreditado al resultado</u>	<u>30.06.19</u>
<b>Activo por impuesto diferido</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	38.746.834	(19.620.543)	19.126.291
Quebrantos impositivos	-	5.193.722	5.193.722
Provisiones	326.149	(100.974)	225.175
Remuneraciones y cargas sociales	26.634	(9.514)	17.120
Otros	73.034	(20.200)	52.834
<b>Subtotal activo por impuesto diferido</b>	<b>39.172.651</b>	<b>(14.557.509)</b>	<b>24.615.142</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>			
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo	(322.701.387)	177.528.724	(145.172.663)
Ajuste por inflación impositivo	-	(13.760.602)	(13.760.602)
Créditos comerciales y otros créditos	(9.678)	2.910	(6.768)
Otros	(66.381)	54.916	(11.465)
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(322.777.446)</b>	<b>163.825.948</b>	<b>(158.951.498)</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido, neto</b>	<b>(283.604.795)</b>	<b>149.268.439</b>	<b>(134.336.356)</b>

	<u>30.06.17</u>	<u>(Debitado) / Acreditado al resultado</u>	<u>30.06.18</u>
<b>Activo por impuesto diferido</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	53.474.723	(14.727.889)	38.746.834
Provisiones	-	326.149	326.149
Remuneraciones y cargas sociales	-	26.634	26.634
Otros	608.452	(535.418)	73.034
<b>Subtotal activo por impuesto diferido</b>	<b>54.083.175</b>	<b>(14.910.524)</b>	<b>39.172.651</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>			
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo	(464.235.274)	141.533.887	(322.701.387)
Créditos comerciales y otros créditos	-	(9.678)	(9.678)
Otros	(187.186)	120.805	(66.381)
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(464.422.460)</b>	<b>141.645.014</b>	<b>(322.777.446)</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido, neto</b>	<b>(410.339.285)</b>	<b>126.734.490</b>	<b>(283.604.795)</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 ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018:

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente	91.246.114	829.509
Diferencias permanentes:		
Efecto diferencial de tasa	(11.200.039)	122.558.243
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(41.854.826)	(16.464.074)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(311.564)	(1.540)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	108.656.729	-
Impuesto especial revalúo impositivo	(34.979.754)	-
<b>Impuesto a las ganancias – Ganancia</b>	<b>111.556.660</b>	<b>106.922.138</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
Con nuestro informe de fecha 05/09/19  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Arcos del Gourmet S.A.

Al 30 de junio de 2019, los quebrantos impositivos de la Sociedad son los siguientes:

Quebrantos impositivos acumulados	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
17.312.407	2019	2024

El 27 de diciembre de 2017 el Congreso Argentino aprobó la reforma tributaria mediante ley N° 27.430, promulgada el 29 de diciembre de 2017, la cual ha introducido varios cambios en el tratamiento del impuesto a las ganancias aplicables a los ingresos financieros. Los componentes clave de la reforma tributaria son los siguientes:

**Dividendos:** El impuesto a los dividendos distribuidos por las empresas argentinas sería el siguiente: (i) los dividendos originados por los beneficios obtenidos hasta el ejercicio fiscal de la Sociedad a finalizar el 30 de junio de 2018 inclusive no estarán sujetos al impuesto; (ii) los dividendos derivados de las utilidades generadas en los ejercicios fiscales que finalizan el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020 pagados a individuos argentinos y / o residentes extranjeros, estarán sujetos a un impuesto del 7%; y (iii) los dividendos originados por las ganancias obtenidas en el ejercicio fiscal que finaliza el 30 de junio de 2021 y siguientes estarán sujetos a una tasa del 13%.

**Impuesto a las Ganancias:** La alícuota del Impuesto a las Ganancias para las sociedades argentinas se reduciría gradualmente al 30% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019, y al 25% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2020, inclusive.

**Presunciones de dividendos:** Se presumirán que constituirán pagos de dividendos ciertos hechos tales como: i) retiros de accionistas, ii) uso privado por éstos de bienes inmuebles o muebles de la sociedad, iii) operaciones con accionistas por valor distinto al de plaza, iv) gastos personales de los accionistas en la Sociedad o retribuciones de accionistas sin justificación de tareas.

**Revalúo:** La normativa establece que, a opción de las sociedades, se podrá realizar el revalúo impositivo de los bienes situados en el país y que se encuentran afectados a la generación de ganancias gravadas. El impuesto especial sobre el importe del revalúo depende del bien, siendo de un 8% para los bienes inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio, del 15% para los bienes inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio, del 5% para acciones, cuotas y participaciones sociales poseídas por personas físicas y del 10 % para el resto de los bienes. Una vez que se ejerce la opción por determinado bien, todos los demás bienes de la misma categoría deben ser revaluados. El resultado impositivo que origine el revalúo no está sujeto al impuesto a las ganancias y el impuesto especial sobre el importe del revalúo no será deducible de dicho impuesto. Por medio de reglamentos (Decreto N° 353/2018 y 613/2018, y Resolución General (AFIP) N°4287), el Poder Ejecutivo Nacional ha ido prorrogando la fecha para el ejercicio de la opción, con fundamento en el contexto internacional y la mayor volatilidad que se observa en las variables financieras que afectan la toma de decisión respecto al ejercicio de la opción. El vencimiento del plazo para el ejercicio de esta opción para las sociedades con cierre de ejercicio fiscal al 30 de junio, fue el 31 de julio de 2019.

La Sociedad ha analizado los impactos de la opción mencionada precedentemente y ha optado por su aplicación. Dicho impuesto especial asciende a \$ 34.979.754 y ha sido imputado dentro de la línea "Impuesto a las ganancias" en el estado de resultados integrales.

**Ajuste por inflación integral impositivo:** La Ley N° 27.430 establece las siguientes reglas para la aplicación del mecanismo del ajuste por inflación en el impuesto a las ganancias: (i) la actualización del costo para bienes adquiridos o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inician a partir del 1 de enero de 2018 (siendo aplicable para IRSA para el cierre 30 de junio de 2019), considerando las variaciones porcentuales del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC); y (ii) la aplicación del ajuste integral dispuesto en el Título VI de la Ley del Impuesto a las Ganancias cuando se verifique un porcentaje de variación -del índice de precios mencionado- acumulado en los treinta y seis (36) meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, superior al cien por ciento (100%), o bien, respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación acumulada de ese índice de

## Arcos del Gourmet S.A.

precios, calculada desde el inicio del primero de ellos y hasta el cierre de cada ejercicio, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y en un quince por ciento (15%) para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al cierre del presente ejercicio, se ha evidenciado una variación acumulada del 55,72% en el índice de precios que supera la condición prevista del 55% para la aplicación del ajuste integral en dicho primer ejercicio. En consecuencia, se ha procedido a aplicar el ajuste por inflación impositivo integral y se ha realizado la actualización del costo de los bienes adquiridos durante el ejercicio 2019 según lo establecido en el artículo 58 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Adicionalmente, la reforma tributaria contempla otras enmiendas en los siguientes asuntos: contribuciones a la seguridad social, ley de procedimientos administrativos tributarios, ley penal tributaria, impuestos a los combustibles líquidos e impuestos especiales, entre otros. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, muchos aspectos están pendiente de reglamentación por parte del Poder Ejecutivo Nacional.

### 13. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad al 30 de junio de 2019 y 2018:

	<b>Laborales, legales y otros reclamos</b>	
	<b>30.06.19</b>	<b>30.06.18</b>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>1.087.163</b>	<b>1.363.266</b>
Aumentos (Nota 17)	299.102	163.782
Recuperos (Nota 17)	-	(142.711)
Ajuste por inflación	(445.533)	(297.174)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>940.732</b>	<b>1.087.163</b>
No corriente	750.585	1.087.163
Corriente	190.147	-
<b>Total</b>	<b>940.732</b>	<b>1.087.163</b>

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.

### 14. Arrendamientos

#### La Sociedad como arrendadora

La Sociedad celebró arrendamientos operativos cancelables vinculados a centros comerciales en nombre de IRSA Propiedades Comerciales S.A. durante el ejercicio 2015 (Nota 19).

Al 30 de junio de 2019 y 2018 los ingresos por alquileres fueron de \$ 158.222.329 y \$ 155.733.375, respectivamente y se incluyen dentro de "Ingresos" en el estado de resultados integrales (Notas 15 y 19).

#### La Sociedad como arrendataria

La Sociedad es concesionaria de los terrenos donde se encuentra ubicado el Centro comercial Distrito Arcos. Este contrato establece pagos mensuales fijos, ajustados de acuerdo con una cláusula de ajuste de alquileres. El plazo del arrendamiento termina durante diciembre de 2030 y posee dos prórrogas que pueden extenderlo a abril de 2037. El gasto de alquiler para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 ascendió a \$ 2.917.228 y \$ 4.282.176 respectivamente.

Los pagos de arrendamientos mínimos acumulados futuros bajo los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	<b>30.06.19</b>	<b>30.06.18</b>
No más de 1 año	2.400.000	3.733.751
Más de 1 año y no más de 5 años	9.600.000	14.935.005
Más de 5 años	37.600.000	62.229.185
	<b>49.600.000</b>	<b>80.897.941</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 05/09/19  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

## 15. Ingresos

	<b>30.06.19</b>	<b>30.06.18</b>
Alquiler básico (Nota 19)	158.222.329	155.733.375
Tarifas de estacionamiento	31.365.170	33.395.009
Alquiler vidrieras	1.107.717	-
Otros ingresos	30.818	-
<b>Total ingresos</b>	<b>190.726.034</b>	<b>189.128.384</b>

## 16. 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.

	<b>Costos</b>	<b>Gastos generales y de administración</b>	<b>Gastos de comercialización</b>	<b>30.06.19</b>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	6.035.145	-	-	6.035.145
Impuestos, tasas y contribuciones	1.243.944	3.593	2.891.815	4.139.352
Alquileres y expensas	2.942.452	-	-	2.942.452
Mantenimiento, seguridad, reparaciones, servicios públicos, limpieza y afines	2.833.214	53.412	-	2.886.626
Gastos bancarios	1.111.167	705.885	-	1.817.052
Honorarios y retribuciones por servicios	52.713	977.955	-	1.030.668
Depreciaciones (Nota 6)	-	620.011	-	620.011
Viáticos, movilidad y librería	42.775	11.438	-	54.213
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	2.245	2.245
<b>Total de gastos por naturaleza al 30.06.19</b>	<b>14.261.410</b>	<b>2.372.294</b>	<b>2.894.060</b>	<b>19.527.764</b>
	<b>Costos</b>	<b>Gastos generales y de administración</b>	<b>Gastos de comercialización</b>	<b>30.06.18</b>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	7.027.573	641	-	7.028.214
Impuestos, tasas y contribuciones	2.064.814	32.917	2.963.906	5.061.637
Alquileres y expensas	4.319.189	-	-	4.319.189
Mantenimiento, seguridad, reparaciones, servicios públicos, limpieza y afines	2.610.070	27.806	-	2.637.876
Gastos bancarios	1.175.187	513.870	-	1.689.057
Honorarios y retribuciones por servicios	46.169	1.036.491	-	1.082.660
Depreciaciones (Nota 6)	-	377.807	-	377.807
Viáticos, movilidad y librería	7.095	26.225	-	33.320
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	325	325
<b>Total de gastos por naturaleza al 30.06.18</b>	<b>17.250.097</b>	<b>2.015.757</b>	<b>2.964.231</b>	<b>22.230.085</b>

(i) Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluye \$ 4.018.602 de Remuneraciones y gratificaciones; \$ 1.079.741 de Seguridad social, \$ 267.353 de Vacaciones y \$ 669.449 de Otros gastos y beneficios. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 incluye \$ 4.248.184 de Remuneraciones y gratificaciones; \$ 1.273.402 de Seguridad social, \$ 271.858 de Vacaciones y \$ 1.234.770 de Otros gastos y beneficios.

## 17. Otros resultados operativos, netos

	<b>30.06.19</b>	<b>30.06.18</b>
Juicios y otras contingencias (Nota 13)	(299.102)	(99.034)
Otros	(24.313)	621.957
<b>Total de otros resultados operativos, netos</b>	<b>(323.415)</b>	<b>522.923</b>

(i) Los pagos efectuados por cargos generados durante el ejercicio 2018, que no se encontraban provisionados al inicio del ejercicio, ascienden a \$ 77.963.

Inicialado a efectos de su identificación  
 Con nuestro informe de fecha 05/09/19  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Arcos del Gourmet S.A.

## 18. Resultados financieros, netos

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
- Intereses ganados	6.521	905.581
- Diferencia de cambio	61.487	-
<b>Ingresos financieros</b>	<b>68.008</b>	<b>905.581</b>
- Intereses perdidos	(1.444.846)	(481.075)
- Diferencia de cambio	-	(82.344)
- Otros costos financieros	(616.311)	(555.340)
<b>Subtotal costos financieros</b>	<b>(2.061.157)</b>	<b>(1.118.759)</b>
- (Pérdida) Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	(225.917)	275.762
<b>Otros resultados financieros</b>	<b>(225.917)</b>	<b>275.762</b>
- Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	19.441.956	15.461.963
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>17.222.890</b>	<b>15.524.547</b>

## 19. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Se considera que una persona física o entidad es una parte relacionada cuando:

- Una entidad, persona física o familiar cercano de esta última ejerce control, control conjunto o influencia significativa sobre la entidad que informa o es un miembro del Directorio o del Senior Management de la entidad o de su controlante.
- Una entidad es una subsidiaria, asociada o negocio conjunto de la entidad o de su controlante o controlada.

La siguiente sección ofrece una breve descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas que no se encuentran descritas en otras notas de los estados financieros:

### a) Servicios legales

La Sociedad contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual el Sr. Saúl Zang forma parte y es miembro del Directorio de la Sociedad.

### b) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios la Sociedad, su controlante IRSA Propiedades Comerciales S.A. y el resto de las compañías del Grupo 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) Contrato de locación del complejo

Durante el primer trimestre del año 2015, se inició el período de locación del contrato oportunamente celebrado entre Arcos del Gourmet S.A. (locadora) e IRSA Propiedades Comerciales S.A. (locataria), por la locación y explotación comercial de ciertos sectores del complejo "Distrito Arcos", durante un plazo de 5 años. El precio de esta locación se estableció en las sumas de los pesos erogados en las mejoras introducidas por la locataria al inmueble hasta la completa finalización del Shopping Center, el cual fue registrado y reconocido contablemente desde el mes de enero de 2015.

Dicho contrato posee fecha de finalización en el mes de enero 2020, quedando la explotación del complejo a partir de esa fecha en manos de Arcos del Gourmet S.A..

## Arcos del Gourmet S.A.

### d) Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades la Sociedad y su controlante celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito. Estos préstamos generalmente determinan pagos de intereses a tasas de mercado, calculados desde las fechas de los desembolsos hasta las fechas de los efectivos pagos, y pueden cancelarse total o parcialmente antes de la fecha de vencimiento, ya sea en efectivo y/o mediante la capitalización (conversión en acciones) y/o compensación de saldos deudores y acreedores según sea el caso.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2019 y 2018:

Rubro	30.06.19	30.06.18
Créditos por ventas y otros créditos corriente (Nota 8)	110.459	171.844
Deudas comerciales y otras deudas no corriente (Nota 10)	(17.336.225)	(119.253.849)
Deudas comerciales y otras deudas corriente (Nota 10)	(112.864.221)	(183.773.244)
Préstamos (Nota 11)	(51.405.393)	(37.511.793)
<b>Total</b>	<b>(181.495.380)</b>	<b>(340.367.042)</b>

Sociedad relacionada	30.06.19	30.06.18	Descripción de la transacción
	(20.519.978)	(25.507.034)	Reintegro de gastos
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	(92.296.359)	(250.483.428)	Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios
	(51.405.393)	(37.511.793)	Préstamos
	(17.336.225)	(26.970.480)	Otros pasivos
<b>Total controlante</b>	<b>(181.557.955)</b>	<b>(340.472.735)</b>	
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	(42.521)	(66.151)	Plan de incentivo en acciones
<b>Total controlante de IRSA Propiedades Comerciales S.A.</b>	<b>(42.521)</b>	<b>(66.151)</b>	
BHN Vida S.A.	(5.363)	-	Servicios de seguros
<b>Total Otras partes relacionadas</b>	<b>(5.363)</b>	<b>-</b>	
Eduardo Giana	47.172	73.387	Bienes personales
Pablo Enrique Bossi	48.486	75.431	Bienes personales
Patricio Tobal	14.801	23.026	Bienes personales
<b>Total accionistas</b>	<b>110.459</b>	<b>171.844</b>	
<b>Total</b>	<b>(181.495.380)</b>	<b>(340.367.042)</b>	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas con impacto en resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018:

Sociedad relacionada	30.06.19	30.06.18	Descripción de la transacción
	(333.614)	877.897	Operaciones financieras
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	158.222.329	155.733.375	Arrendamientos y/ o derechos de usos
<b>Total controlante</b>	<b>157.888.715</b>	<b>156.611.272</b>	
BHN Vida S.A.	(6.664)	-	Servicios de seguros
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(3.465)	(11.341)	Servicios legales
Exportaciones Agroindustriales	30.818	-	Venta de créditos fiscales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>20.689</b>	<b>(11.341)</b>	
<b>Total</b>	<b>157.909.404</b>	<b>156.599.931</b>	

### 20. 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 intermedios condensados 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  
 Anexo F- Costo  
 Anexo G- Pasivos en moneda extranjera

Notas 5 y 6  
 No corresponde  
 No corresponde  
 Nota 7  
 Nota 13  
 Nota 16  
 Nota 21



## Arcos del Gourmet S.A.

### 21. Pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2019 y 2018 son los siguientes:

<u>Instrumento / Moneda (1)</u>	<u>Monto (2)</u>	<u>T.C. (3)</u>	<u>Total al 30.06.19</u>	<u>Monto (2)</u>	<u>Total al 30.06.18</u>
<b>Pasivo</b>					
<u>Deudas comerciales y otras deudas</u>					
Dólares estadounidenses	13.022	42,46	552.971	15.101	677.775
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>552.971</b>		<b>677.775</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>552.971</b>		<b>677.775</b>

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2019 según Banco Nación Argentina.

### 22. Capital de trabajo negativo

Al 30 de junio de 2019 el capital de trabajo de la Sociedad es negativo por un monto de \$ 173.022.504, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia.

### 23. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el Peso Argentino ha sufrido una caída de su valor respecto del Dólar Estadounidense y otras monedas cercana al 32 %, lo que genera un impacto negativo en la situación patrimonial y los resultados de la Sociedad originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros activos y pasivos netos denominados en moneda extranjera que se detallan en la Nota 21.

La Sociedad ha estimado que ello genera un resultado negativo, neto de su efecto impositivo, de \$ 176.951, todo ello determinado sobre la posición en moneda extranjera de la Sociedad al 30 de junio de 2019, el cual no ha sido reconocido en los presentes estados financieros.

Los principales activos de la Sociedad, consistentes en centros comerciales se encuentran valuados contablemente a valor razonable. La sensibilidad de los impactos que la devaluación y otros cambios macroeconómicos del entorno en donde opera la Sociedad se describen en la Nota 5 de propiedades de inversión.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas de  
**Arcos del Gourmet S.A.**

## Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos examinado los estados financieros adjuntos de Arcos del Gourmet S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019.

Los saldos y otra información correspondiente al ejercicio finalizado al 30 de junio de 2018, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante “IASB por sus siglas en inglés”). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

## Alcance de nuestra revisión

Nuestro examen fue practicado 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 los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado un examen del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 5 de septiembre de 2019. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la Dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración ni comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

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

## **Alcance de nuestra revisión (Continuación)**

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019, 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.

## **Opinión**

Basado en el trabajo realizado, con el alcance descrito más arriba, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Arcos del Gourmet S.A. al 30 de junio de 2019, sus resultados integrales y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las NIIF.
- b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

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

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Arcos del Gourmet S.A., que:

- a) los estados financieros de Arcos del Gourmet S.A. se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados contables de Arcos del Gourmet S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción al Libro Inventarios y Balances, el cual a la fecha se encuentra pendiente de transcripción;
- c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Arcos del Gourmet S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el CPCECABA;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de septiembre de 2019.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

# **Informe de los Auditores Independientes**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

**Arcos del Gourmet S.A.**

CUIT: 33-70815893-9

Domicilio legal: San Martín 140 – Piso 20°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Arcos del Gourmet S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Los saldos y otra información correspondiente al ejercicio finalizado al 30 de junio de 2018, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## **Responsabilidad de la Dirección**

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante “IASB por sus siglas en inglés”). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

## **Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (en adelante “NIAs”), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas.

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

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

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros, debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la Dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Arcos del Gourmet S.A. al 30 de junio de 2019, sus resultados integrales y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las NIIF.

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

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Arcos del Gourmet S.A., que:

- a) los estados financieros de Arcos del Gourmet S.A. se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados contables de Arcos del Gourmet S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción al Libro Inventarios y Balances, el cual a la fecha se encuentra pendiente de transcripción;
- c) al 30 de junio de 2019, 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 \$ 142.447, no siendo exigible a dicha fecha;

# Informe de los Auditores Independientes (Continuación)

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Arcos del Gourmet S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el CPCECABA.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de septiembre de 2019.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

---

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