MEMORIA, ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

LA MALTERÍA S.A.U.

AL 31 DICIEMBRE DE 2023

Grant Thornton

MEMORIA

(información no cubierta por el informe de auditores)

A los Señores Accionistas de La Maltería S.A.U.:

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes, tenemos el agrado de someter a consideración de la Honorable Asamblea de Accionistas la presente Memoria Anual y los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

I. PERFIL CORPORATIVO DE LA MALTERÍA S.A.U.

La Maltería fue constituida el 11 de julio de 2018 y fue inscripta en la Inspección General de Justicia ("IGJ") el 18 de septiembre de 2018, siendo su controlante a dicha fecha IRSA Propiedades Comerciales S.A., sociedad que posteriormente se fusiono con IRSA inversiones y representaciones, cuyas acciones se encuentran operando en la bolsa de comercio de buenos aires y en la bolsa de nueva york ("NASDAQ").

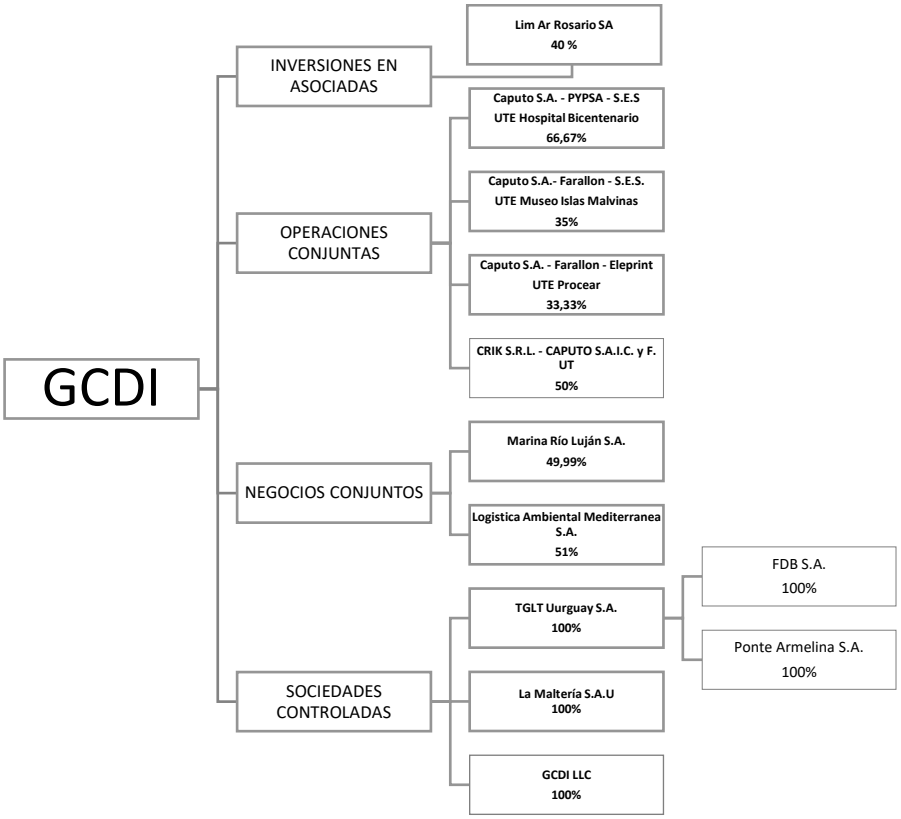
Como parte del Plan de Recapitalización de GCDI implementado con fecha 10 de diciembre de 2019 (para mayor información, véase el Hecho Relevante "Resultados del Plan de Recapitalización de la Sociedad" el que se encuentra a disposición de los interesados en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar) en la sección "Hechos Relevantes" correspondiente a la Sociedad GCDI S.A. donde se encuentra publicado bajo el ID #2556217 con fecha 11 de diciembre de 2019), IRSA Propiedades Comerciales S.A. aportó a GCDI la totalidad de las acciones de La Maltería S.A.U., la cual es dueña de un predio conocido provisoriamente como *Maltería Hudson*, de 147.895 m2 de superficie de tierra, ubicado en la intersección de la Ruta 2 y Autopista Buenos Aires - La Plata, en la localidad de Hudson, Provincia de Buenos Aires.

Con fecha 12 de julio de 2022 se aprobó mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el cambio del ejercicio al 31 de diciembre de cada año.

El capital emitido, suscripto, integrado e inscripto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 asciende a $ 195.955.068.

La Sociedad tiene por objeto principal realizar por cuenta propia, de terceros y/o asociada a terceros inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios mediante la compra, venta, permuta, adquisición y/o transferencia por cualquier título oneroso.

Al 31 de diciembre de 2023 la estructura del grupo económico GCDI es la que muestra el esquema que sigue:



Este grupo económico desarrolla sus proyectos inmobiliarios a través de la empresa GCDI S.A y/o subsidiarias. TGLT Uruguay S.A. es una sociedad de inversión en Uruguay, que actúa como compañía holding para proyectos en ese país. FDB S.A. y Ponte Armelina S.A. son sociedades anónimas domiciliadas en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

II. RESUMEN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA, DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y DE OTRO RESULTADO INTEGRAL, GENERACIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO E INDICADORES

Estructura patrimonial comparativa con el ejercicio anterior

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Activo corriente	53.559	3.102
Activo no corriente	6.926.944.019	7.549.847.943
Total del activo	**6.926.997.578**	**7.549.851.045**
Pasivo corriente	5.083	122.604
Pasivo no corriente	2.373.541.427	2.484.441.017
Total del pasivo	**2.373.546.510**	**2.484.563.621**
Patrimonio Neto	**4.553.451.068**	**5.065.287.424**
Total del pasivo y patrimonio neto	**6.926.997.578**	**7.549.851.045**

Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Resultado operativo	**(623.078.617)**	**(104.410.153)**
Costos financieros	(11.578)	(3.363)
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	(89.821)	7.387
Otros ingresos, netos	449.153	450.367
Total resultados antes del impuesto a las ganancias	**(622.730.863)**	**(103.955.762)**
Impuesto a las Ganancias	110.894.507	(30.968.796)
Resultado del ejercicio	**(511.836.356)**	**(134.924.558)**

Estructura de la generación o aplicación de efectivo comparativa con el ejercicio anterior

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Fondos generados/(aplicados) a las actividades operativas	52.563	(66.463)
R.E.C.P.A.M. del efectivo y equivalente de efectivo	(2.106)	(29.961)
Total de fondos generados/(utilizados) durante el ejercicio	**50.457**	**(96.424)**

Indicadores, razones o índices, comparativos con el ejercicio anterior

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	1,92	2,04
Liquidez corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	10,54	0,03
Inmovilización del capital	Activo no Corriente / Activo Total	1,00	1,00
Rentabilidad	Resultado / Patrimonio Neto Promedio	(0.11)	-

De acuerdo con el informe de valuación, de tasador independiente, el valor de la propiedad de inversión al cierre del ejercicio es de USD 8.600.000 y al 31 de diciembre de 2022 era de USD 13.700.000, esto género que la propiedad de inversión sufriera una disminución en su valuación por USD 5.100.000.

El mercado inmobiliario acumula más de un año de continua caída de precios en dólares, sumado a la considerable baja de las transacciones realizadas.

III. PERSPECTIVAS FUTURAS

A la fecha de los presentes Estados Financieros la Sociedad ha mantenido conversaciones con distintos interesados tendientes a la disposición del activo. Las propuestas recibidas hasta el momento no han resultado satisfactorias teniendo en cuenta particularmente, la hipoteca que grava al activo.

IV. RESULTADO DEL EJERCICIO

Los resultados del ejercicio arrojan una pérdida de $511,8 millones, generado por la disminución de la valuación de la propiedad de inversión.

V. AGRADECIMIENTOS

Queremos expresar nuestro agradecimiento a nuestro accionista por la colaboración recibida y el apoyo brindado en cada momento.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el día 6 de marzo de 2024.

EL DIRECTORIO

LA MALTERÍA S.A.U.

Domicilio legal: Miñones 2177
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

POR EL EJERCICIO N° 6 INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Actividad principal de la Sociedad: Inversión, Explotación y Desarrollos inmobiliarios mediante la compra, venta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso.

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia:

- Del estatuto: 18 de septiembre de 2018
- De su última modificación: 1 de noviembre de 2022

Número de Registro de la inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.929.401

Fecha de vencimiento del estatuto: 18 de septiembre de 2117

C.U.I.T: 30-71625992-3

Información sobre la Sociedad controlante:

- **Denominación:** GCDI S.A. (Nota 1)
- **Actividad principal:** Construcción y gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios
- **Participación directa de la Sociedad controlante sobre el patrimonio:** 100 %
- **Porcentaje directo de votos de la Sociedad controlante:** 100 %
- **Domicilio legal:** Miñones 2177, Piso 1 "B". Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Composición del Capital social		
Acciones	**Suscripto, integrado, emitido $**	**Suscripto, integrado y emitido. $**
Ordinarias, nominativas, no endosables, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) $ 1	195.955.068	195.955.068

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

LA MALTERÍA S.A.U.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
ACTIVO			
Activo no corriente			
Activo por impuesto		74.020	230.507
Propiedad de inversión	Nota 6	6.926.869.999	7.549.617.436
Total del activo no corriente		**6.926.944.019**	**7.549.847.943**
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	53.559	3.102
Total del activo corriente		**53.559**	**3.102**
Total del activo		**6.926.997.578**	**7.549.851.045**
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	Nota 9	2.373.541.427	2.484.441.017
Total del pasivo no corriente		**2.373.541.427**	**2.484.441.017**
Pasivo corriente			
Cargas fiscales	Nota 10	5.083	120.683
Deudas comerciales	Nota 11	-	1.921
Total del pasivo corriente		**5.083**	**122.604**
Total del pasivo		**2.373.546.510**	**2.484.563.621**
PATRIMONIO (según estado correspondiente)		**4.553.451.068**	**5.065.287.424**
Total del pasivo y el patrimonio		**6.926.997.578**	**7.549.851.045**

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

LA MALTERÍA S.A.U.

ESTADO DE RESULTADOS Y DE OTRO RESULTADO INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	Nota 6	(622.747.437)	(104.230.237)
Gastos de administración	Nota 12	(331.180)	(179.916)
Resultado operativo		**(623.078.617)**	**(104.410.153)**
Costos financieros	Nota 13	(11.578)	(3.363)
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda		(89.821)	7.387
Otros Ingresos, netos	Nota 14	449.153	450.367
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		**(622.730.863)**	**(103.955.762)**
Impuesto a las Ganancias	Nota 9	**110.894.507**	**(30.968.796)**
Resultado del ejercicio		**(511.836.356)**	**(134.924.558)**

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

LA MALTERÍA S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					
Concepto	**Capital social**	**Ajuste de capital**	**Total**	**Reserva legal**	**Reserva facultativa**	**Resultados no asignados**	**TOTAL**	**Totales Dic 31, 2023**	**Totales Dic 31, 2022**
Saldos al inicio del ejercicio	195.955.068	2.958.747.047	3.154.702.115	630.940.424	1.414.569.443	134.924.558	1.910.585.309	5.065.287.424	5.200.211.982
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	(511.836.356)	(511.836.356)	(511.836.356)	(134.924.558)
Saldos al cierre del ejercicio	**195.955.068**	**2.958.747.047**	**3.154.702.115**	**630.940.424**	**1.414.569.443**	**(646.760.914)**	**1.398.748.953**	**4.553.451.068**	**5.065.287.424**

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

LA MALTERÍA S.A.U.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
VARIACIONES DEL EFECTIVO (1)		
Efectivo al inicio del ejercicio	3.102	99.526
Efectivo al cierre del ejercicio	53.559	3.102
Aumento/(Disminución) neto del efectivo	**50.457**	**(96.424)**
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	(511.836.356)	(134.924.558)
Impuesto a las Ganancias	(110.894.507)	30.968.796
Ajustes por R.E.C.P.A.M.	2.106	29.961
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Resultado por valor razonable por propiedades de inversión	622.747.437	104.230.237
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento de otros créditos	-	2.622
Disminución/(Aumento) de activos por impuestos	156.487	(230.507)
Disminución de deudas comerciales	(1.921)	(828)
Disminución de cargas fiscales	(120.683)	(142.186)
Flujo neto de efectivo generado/(utilizado) en actividades operativas	**52.563**	**(66.463)**
Resultados Financieros y por tenencia generados por el efectivo y el equivalente de efectivo		
R.E.C.P.A.M. del efectivo y equivalente de efectivo	(2.106)	(29.961)
Disminución del efectivo y equivalente de efectivo por resultados financieros y por tenencia por el efectivo y equivalente del efectivo	**(2.106)**	**(29.961)**
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO	**50.457**	**(96.424)**

(1) Efectivo: equivale a Caja y bancos.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 1 Propósito de los estados financieros

La Maltería S.A.U. ("la Sociedad") fue constituida el 11 de julio de 2018, con un capital social de $ 100.000 representado por 100.000 acciones ordinarias nominativas de valor nominal $ 1. IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante IRSA PC) suscribió 95.000 acciones de capital social, mientras que las restantes 5.000 las suscribió Fibesa S.A.

El 18 de septiembre de 2018 la Sociedad fue inscripta en la Inspección General de Justicia ("IGJ").

La Sociedad tiene por objeto principal realizar por cuenta propia, de terceros y/o asociada a terceros inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios mediante la compra, venta, permuta, adquisición y/o transferencia por cualquier título oneroso.

Su controlante a dicha fecha era IRSA PC., una compañía argentina de bienes raíces dedicada principalmente a la tenencia, locación, administración, desarrollo, operación y adquisición de centros comerciales productivos, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York ("NASDAQ").

El 31 de julio de 2018, IRSA PC adquirió, para la Sociedad, el predio conocido como Maltería Hudson, de 147.895 m2 de superficie de tierra y aproximadamente 40.000 m2 de superficie construida, ubicado en la intersección de la Ruta 2 y Autopista Buenos Aires – La Plata, en la localidad de Hudson, provincia de Buenos Aires. El precio de la operación se fijó en la suma de U$S 7 millones los cuales se abonaron en su totalidad. Con fecha 17 de diciembre de 2018 la Sociedad, aceptó la compra que IRSA Propiedades Comerciales hiciera en julio de 2018, del predio Maltería Hudson ubicado en la Provincia de Buenos Aires. Esto implicó la transferencia de la propiedad del inmueble a la Sociedad.

El 14 de junio 2019 se aprobó mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en proceder al aumento de capital social mediante la capitalización de aportes irrevocables.

Con fecha 11 de diciembre de 2019, GCDI S.A. adquirió el 100% de las acciones de La Maltería S.A. a través del aporte de su accionista IRSA PC.

GCDI S.A. (ex TGLT S.A.), es una compañía argentina dedicada a la construcción y el desarrollo inmobiliario de proyectos de gran escala. La cual ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BCBA), con fechas 14 y 19 de octubre de 2010 respectivamente, a realizar oferta pública y cotización de sus acciones.

Con fecha 25 de mayo de 2020, se realizó una Asamblea General y Extraordinaria, donde el Directorio de la Sociedad aprobó modificar la denominación social por "La Maltería S.A.U." a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 94 bis de la Ley de Sociedades Comerciales y establecer que el cierre de ejercicio social pasará a ser el 31 de diciembre de cada año calendario.

A partir del día 23 de junio de 2022 los accionistas de GCDI S.A han iniciado un nuevo camino de transformación pensando en el futuro y focalizándose en la construcción como esencia del negocio. Es por esto por lo que decidió cambiar el nombre de su marca TGLT por GCDI – Grupo de Construcción, Diseño e Ingeniería. El día 9 de agosto de 2022 aprobaron el cambio de marca en la Asamblea General Extraordinaria. El día 12 de septiembre de 2022, se inscribió ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la nueva denominación de la Sociedad y el día 30 de septiembre del corriente año la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ha dispuesto transferir, a partir del 3 de octubre de 2022, la autorización oportunamente otorgada a "TGLT S.A." para el listado de sus valores negociables a su nueva denominación social "GCDI S.A.", entre estos cambios se realizó el cambio de ejercicio al 31 de diciembre.

Con fecha 12 de julio de 2022 se aprobó mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas la reforma de los artículos 1° "Denominación y Domicilio", 9° "Administración", 10° "Comisión Fiscalizadora" y 11° "Quorum y mayorías" del Estatuto Social de la Sociedad.

El 1 de noviembre de 2022 las respectivas modificaciones aprobadas en Asamblea General y Extraordinaria de Accionistas que se mencionan anteriormente se encuentran inscriptas en IGJ.

A la fecha de los presentes Estados Financieros la Sociedad ha mantenido conversaciones con distintos interesados tendientes a la disposición del activo. Las propuestas recibidas hasta el momento no han resultado satisfactorias teniendo en cuenta particularmente, la hipoteca que grava al activo.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 1 Propósito de los estados financieros (continuación)

Los presentes estados financieros corresponden al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023. De acuerdo con lo dispuesto por la Resolución Técnica (RT) N° 8 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) sobre Normas Generales de Exposición Contable, la Sociedad presenta la información contable en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2022.

Los presentes estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 6 de marzo de 2024.

Nota 2 Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los presentes estados financieros (en adelante los "estados financieros") al 31 de diciembre de 2023, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), por su sigla en inglés.

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas

3.1. Bases de preparación

La Comisión Nacional de Valores (CNV), en el Título IV "Régimen Informativo Periódico"- Capítulo III "Normas relativas a la forma de presentación y criterios de valuación de los estados financieros" – Artículo 1, de sus normas, ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 (RT 26) de la FACPCE y sus modificatorias, que adopta a las NIIF, emitidas por el IASB, para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La Maltería S.A.U. (en adelante la "Sociedad"), forma parte de un grupo económico el cual incluye, entre otras, a la sociedad GCDI S.A., la cual ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BCBA), con fechas 14 y 19 de octubre de 2010 respectivamente, a realizar oferta pública y cotización de sus acciones.

Los presentes estados financieros corresponden al ejercicio de doce meses iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Adicionalmente, se ha incluido la información requerida por la CNV indicada en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la RG N° 622/13. Dicha información se incluye en nota a los presentes estados financieros.

a) Unidad de medida

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.1. Bases de Preparación (continuación)

a) Unidad de medida (continuación)

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto Nº 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados.

Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por ejercicios y especiales que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

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.

b) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los 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.

3.2. Nuevas normas contables

Aplicación de nuevas y revisadas Normas e Interpretaciones que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, la Sociedad ha aplicado una serie de modificaciones a las NIIF, emitidas por el IASB que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1° de enero de 2021. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a las NIC 16, NIC 37, NIIF 3 y NIIF 9.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la adopción de las normas, modificaciones o interpretaciones indicadas precedentemente no han producido efectos significativos en la situación financiera, los resultados, los flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.2. Nuevas normas contables (continuación)

Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

A la fecha de aprobación de estos estados financieros, la Sociedad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes:

Modificaciones a la NIC 1 – Aclaraciones a la Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes
Modificaciones a la NIC 8 – Definición de las estimaciones contables.
Modificaciones a la NIC 12 – Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una única transacción
Modificaciones a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamientos en una venta seguida de arrendamientos

El Directorio de la Sociedad estima que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá impacto en los estados financieros de la Sociedad.

3.3. Moneda Funcional y de presentación

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

3.4. Propiedad de inversión

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

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

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 las propiedades de inversión.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.4. Propiedad de inversión (continuación)

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 con la política contable aplicable al rubro al cual se transfiere.

3.5. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros basado en dos criterios, según NIIF 9: i) El modelo de negocio de la Sociedad para administrar los instrumentos financieros, y ii) Si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos financieros representan "Solo Pagos de Principal e Intereses" (SPPI).

La clasificación y medición de los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad es la siguiente:

a) Instrumentos financieros medidos Valor Razonable con Efecto en Resultados (FVTPL, por su sigla en inglés).

Estos instrumentos se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados del ejercicio. Los instrumentos financieros medidos a “FVTPL” son mantenidos para negociar y se adquieren principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los instrumentos derivados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados con tratamiento de contabilidad de cobertura. Los instrumentos financieros de esta categoría se clasifican como Otros activos o pasivos financieros corrientes. Su valorización posterior se realiza mediante la determinación de su valor razonable, registrando los cambios de valor en el Estado Consolidado de Resultados Integrales, en la línea Otras ganancias (pérdidas).

b) Instrumentos financieros medidos a Costo Amortizado.

Se mantienen con el objetivo de recolectar flujos de efectivo contractuales que cumplan con el criterio "solo pagos de principal e intereses" (SPPI). Estos instrumentos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos y gastos financieros, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja en cuentas se reconoce en utilidad o pérdida del ejercicio. Se incluyen en esta categoría los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por pagar y los préstamos incluidos en Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes. Su reconocimiento se realiza a través del costo amortizado, registrándose directamente en resultados el devengamiento de las condiciones pactadas.

c) Instrumentos financieros medidos a Valor Razonable con Efecto en Resultados Integrales (FVOCI, por su sigla en inglés).

Con ganancias o pérdidas reclasificadas a resultados del ejercicio en el momento de la baja en cuentas. Los instrumentos financieros en esta categoría cumplen con el criterio “SPPI” y se mantienen dentro del modelo de negocio de la Sociedad, tanto para cobrar los flujos de efectivo como para venderlos.

A la fecha de cada Estado de Situación Financiera, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de que un instrumento financiero o un grupo de instrumentos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.5. Instrumentos financieros (continuación)

Instrumentos de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable (fair value) en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente a la fecha de cada cierre contable se registran al valor razonable vigente a esa fecha.

El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado o no como un instrumento de cobertura y, si ha sido designado, dependerá de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Un derivado que no ha sido designado como un instrumento de cobertura se valoriza a su valor razonable y sus cambios en su valoración se reconocen de inmediato en los resultados del ejercicio cuando se producen.
Un derivado que sí ha sido designado como un instrumento de cobertura, puede ser de dos tipos:

a) **Coberturas del valor razonable de activos y pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable).**

Los cambios en el valor razonable de instrumentos derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable de activos y pasivos existentes, se registran contablemente en las mismas cuentas en el Estado Consolidado de Resultados Integrales donde se registran los cambios de valor razonable de esos activos o pasivos subyacentes.

b) **Coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).**

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen dentro del Patrimonio neto en el rubro Reservas de Coberturas de flujos de caja. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en el Estado de Resultados en el ítem Otras ganancias (pérdidas).

Al momento de la facturación o devengo de los gastos o ingresos subyacentes se traspasa a Resultados del ejercicio (Gastos o Ingresos) el monto acumulado en el Patrimonio (Reservas de Coberturas de flujos de caja) hasta esa fecha.

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo diversas operaciones de cobertura.

La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como al cierre de cada ejercicio, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

En aquellas coberturas donde la documentación sea insuficiente o bien los test de coberturas resulten no ser altamente efectivos, los instrumentos en derivados se tratan como inversiones, con efecto inmediato en resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no posee instrumentos de cobertura.

Deudores comerciales (neto de deterioros acumulados)

Las cuentas comerciales se reconocen como activo cuando la Sociedad genera su derecho de cobro, en base a los criterios de reconocimiento de ingresos.

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos los deterioros de valor acumulados.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.5. Instrumentos financieros (continuación)

Importes por cobrar a plazo prolongado se registran a sus valores descontados, a fin de reconocer la porción de ingresos financieros implícitos en las operaciones.

La Sociedad mide los deterioros acumulados en una cantidad igual a la Expected Credit Loss (ECL) considerando el monto total del crédito y hasta su fecha de vencimiento. Para ello estratifica a sus clientes en base a categorías de riesgos de clasificadoras internacionales adaptadas para las operaciones del grupo, las que incluyen las correspondientes probabilidades de default que se aplican a los saldos de créditos expuestos después de depurar seguros y garantías, cuando corresponda.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, para aquellas transacciones significativas de plazos superiores a un año.

3.6. Deudas comerciales

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

3.7. Impuesto a las Ganancias e impuesto diferido

Impuestos
El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto a las ganancias corriente por pagar y el impuesto diferido.

Impuesto corriente
El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el ejercicio. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales de la Sociedad, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad en concepto del impuesto corriente, en caso de corresponder, se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del período sobre el cual se informa.

Impuesto diferido
El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes a esos rubros utilizadas para determinar el resultado fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles en el futuro. Se reconocerá un activo por impuesto diferido, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuesto diferido debe someterse a revisión al final de cada ejercicio sobre el que se informe y se debe reducir el importe del saldo del activo por impuesto diferido, en la medida que estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del período sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente haya terminado el proceso de su aprobación. La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.7. Impuesto a las Ganancias e impuesto diferido (continuación)

Una entidad debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos sólo si: a) tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y b) los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a las ganancias correspondiente a la misma autoridad fiscal, y la Sociedad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Los impuestos diferidos activos se reconocen por los quebrantos impositivos trasladables a ejercicios futuros, para los que se estima que es probable su compensación con ganancias impositivas futuras. Se requiere un juicio significativo de la Dirección para determinar el importe de impuestos diferidos activos que pueden ser reconocidos, basándose en la probabilidad de ocurrencia de ganancias impositivas futuras y estrategias de planeamiento fiscal.

Impuestos corrientes y diferidos
Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse en el resultado del ejercicio, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Reforma fiscal
Con fecha 2 de junio de 2021 se publicó la Ley N° 27.630, la cual introdujo ciertas modificaciones a la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019) consistentes principalmente en la modificación de las alícuotas del Impuesto a las Ganancias aplicables a las sociedades para los ejercicios fiscales que se inicien partir del 1 de enero de 2021.
Estas modificaciones consisten en la aplicación de alícuotas escalonadas tomando como base la ganancia neta acumulada de acuerdo con el siguiente detalle:
(i) Hasta $ 14.301.209 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán una alícuota del 25%;
(ii) Más de $ 14.301.209 y hasta $ 143.012.092 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de $ 3.575.302 más una alícuota del 30% sobre el excedente de ese monto;
(iii) Más de $ 143.012.092 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de $ 42.188.567 más una alícuota del 35% sobre el excedente de ese monto.

Los montos previstos en la escala establecida en el primer párrafo de este artículo se ajustarán anualmente, a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), organismo desconcentrado en el ámbito del Ministerio de Economía, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos determinados por aplicación del mecanismo descripto resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización

3.8. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende efectivo, depósitos bancarios junto con otros a corto plazo, inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en montos de efectivo y que se encuentran sujetas a un riesgo mínimo de cambio de valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se expone: en moneda nacional, a su valor nominal y en moneda extranjera: se convirtieron al tipo de cambio vigente al cierre de los ejercicios aplicable para la liquidación de las respectivas operaciones. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado del ejercicio.

3.9. Cuentas de Patrimonio

Las partidas del patrimonio fueron preparadas de acuerdo con las normas contables vigentes. La contabilización de movimientos del mencionado rubro se efectuó de acuerdo con las respectivas decisiones asamblearias, normas legales o reglamentarias, aunque tales partidas no hubieran existido o hubieran tenido un saldo diferente en caso de haberse aplicado en el pasado las NIIF.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.9.1. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal $ 1 por acción y por acciones preferidas de valor nominal $1 por acción.

3.9.2. Ajuste de capital

Representa la reexpresión del capital social de acuerdo con la NIC 29.

3.9.3. Resultados Acumulados

Comprende a las ganancias o pérdidas acumuladas sin asignación específica, que siendo positivas pueden ser distribuibles, en tanto no estén sujetas a restricciones legales. Comprende el resultado de ejercicios anteriores que no fueron distribuidos, los importes transferidos de otros resultados integrales y los ajustes de ejercicios anteriores por aplicación de las normas contables.

Para la absorción del saldo negativo de la cuenta “Resultados Acumulados”, en su caso, al cierre del ejercicio a considerar por la Asamblea de Accionistas, deberá respetarse el siguiente orden de afectación de saldos:

a) Ganancias reservadas (voluntarias, estatutarias y legal, en ese orden);

b) Contribuciones de capital;

c) Primas de emisión y primas de negociación de acciones propias (cuando este rubro tenga saldo acreedor);

d) Otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible);

e) Ajuste de capital y;

f) Capital social.

3.10. Distribución de dividendos

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la RG (CNV) N° 622 y el estatuto de la controladora, al menos el 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria de la ganancias neta del ejercicio y los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados no asignados, y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (si las hubiere), deberá destinarse a incrementar el saldo de la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad posee resultados no asignados negativos por lo que no corresponde la distribución.

3.11. Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2022. Los mismos a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados financieros a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.1 apartado a).

3.12. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general, en los estados financieros no se compensan ni los activos ni pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma, y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 4 Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

1. Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas:

Otros créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Más de 12 meses	74.020	230.507
	74.020	**230.507**

Deudas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	-	1.921
De 6 a 9 meses	5.083	120.683
Más de 12 meses	2.373.541.427	2.484.441.017
	2.373.546.510	**2.484.563.621**

2. Los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas que devengan y no devengan intereses se detallan a continuación:

Otros créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No devengan intereses	74.020	230.507
	74.020	**230.507**

Deudas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No devengan intereses	2.373.546.510	2.484.563.621
	2.373.546.510	**2.484.563.621**

Nota 5 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, 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 el efectivo y equivalentes de efectivo y las deudas. La Sociedad maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con la política centralizada de administración de riesgos. 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 5 Administración del riesgo financiero (continuación)

(a) Administración del 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 pública 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.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no posee activos y pasivos en moneda extranjera, no obstante, está expuesta a dicho riesgo debido al impacto que pudiera generar en el valor razonable de sus propiedades de inversión (Nota 6).

(b) Administración de riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y contar con la disponibilidad de fondos a través de un adecuado monto de facilidades crediticias y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación mediante el mantenimiento de 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 y vencimiento de deuda.

(c) Administración de riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida por su patrimonio. 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 6 Propiedades de inversión

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de la Propiedad de Inversión

Para el Predio (Maltería Hudson), el valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado. Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas que se podrían obtener de arrendamientos en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad.

El precio representa el valor de la propiedad sin la inclusión de financiamiento u otro componente novedoso especial o innovador a las condiciones normales de venta en la plaza.

Siendo la reserva de tierras el principal activo de la Sociedad, la parcela se consideró como un valor diferencial por superficie, usos, ubicación y las inversiones a realizar para completar el desarrollo potencial. Se tomó para la valuación el potencial de desarrollo comercial de 147.896m2.

Las siguientes tablas presentan información sobre las mediciones del valor razonable de la propiedad de inversión donde se fija un valor de tasación:

Tipo de Propiedad	Técnica de valuación	Tipo	M2	Precio por m2
Maltería de Hudson	Comparables	Desarrollo	147.896	USD 50 a USD 60

La evolución en las propiedades de inversión de la Sociedad para los ejercicios de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Propiedades de inversión al inicio del ejercicio	7.549.617.436	7.653.847.673
Más:		
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(622.747.437)	(104.230.237)
Propiedades de inversión al cierre del ejercicio	**6.926.869.999**	**7.549.617.436**

Nota 7 Efectivo y equivalente de efectivo

La composición de efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Bancos en moneda nacional	53.559	3.102
Total	**53.559**	**3.102**

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 8 Determinación de valores razonables

Nota 8.1. Instrumentos financieros por categoría

31 de diciembre de 2023		Costo amortizado (1)	Activos a valor razonable	Total
Activos según el estado de situación financiera				
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	53.559	-	53.559
Total		**53.559**	-	**53.559**

31 de diciembre de 2023		Costo amortizado (1)	Pasivos a valor razonable	Total
Pasivos según el estado de situación financiera				
Cargas fiscales	Nota 10	5.083	-	5.083
Total		**5.083**	-	**5.083**

31 de diciembre de 2022		Costo amortizado (1)	Activos a valor razonable	Total
Activos según el estado de situación financiera				
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	3.102	-	3.102
Total		**3.102**	**-**	**3.102**

31 de diciembre de 2022		Costo amortizado (1)	Pasivos a valor razonable	Total
Pasivos según el estado de situación financiera				
Cargas fiscales	Nota 10	120.683	-	120.683
Deudas comerciales	Nota 11	1.921	-	1.921
Total		**122.604**	**-**	**122.604**

(1) El valor razonable de los activos y pasivos financieros no difieren significativamente de su valor contable.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 8 Determinación de valores razonables (continuación)

Nota 8.2. Valor razonable de los activos y pasivos

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos:

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.
- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección de la Sociedad.

En los casos en que la información utilizada para determinar los valores razonables incluya más de un nivel de información, de acuerdo con la jerarquía antes definida, el valor razonable ha sido categorizado en el nivel más bajo que sea significativo para su determinación.

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	53.559	-	-	53.559
Propiedad de inversión	-	6.926.869.999	-	6.926.869.999
Totales al 31 de diciembre de 2023	**53.559**	**6.926.869.999**	**-**	**6.926.923.558**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.102	-	-	3.102
Propiedad de inversión	-	7.549.617.436	-	7.549.617.436
Totales al 31 de diciembre de 2022	**3.102**	**7.549.617.436**	**-**	**7.549.620.538**

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2023 fue determinado a través de valuaciones realizadas en las fechas respectivas por valuadores independientes de la Sociedad que cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes.

El valor razonable ha sido determinado con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes de homogeneización y comercialización.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el ejercicio, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante el ejercicio.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en los Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable son las siguientes:

Item	Nivel jerarquía valor razonable	Técnicas de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – propiedades en alquiler	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 9 Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a las ganancias diferido	110.899.590	(30.848.113)
Impuesto a las ganancias corriente	(5.083)	(120.683)
Impuesto a las Ganancias	**110.894.507**	**(30.968.796)**

La evolución del pasivo por Impuesto Diferido es la siguiente:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Saldos al inicio del ejercicio	(2.484.441.017)	(2.453.592.904)
Impuesto diferido	110.899.590	(30.848.113)
Saldos al cierre del ejercicio	**(2.373.541.427)**	**(2.484.441.017)**

El Impuesto Diferido al cierre del ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. La composición de los activos y pasivos por Impuesto Diferido al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

Pasivos por Impuesto Diferido:	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Créditos incobrables	42.293	74.162
Valuación propiedades de inversión	(2.373.366.204)	(2.483.428.949)
Pasivos por ajustes impositivos	(217.516)	(1.085.913)
Otros créditos	-	(317)
Subtotal pasivos por Impuesto Diferido	**(2.373.541.427)**	**(2.484.441.017)**
Posición neta pasivo por Impuesto Diferido	**(2.373.541.427)**	**(2.484.441.017)**

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:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	155.682.716	25.988.942
Efectos fiscales de:		
Diferencia de tasa reforma fiscal	(450.209.036)	(219.869.208)
Diferencias permanentes	405.420.827	162.911.470
Impuesto a las Ganancias	**110.894.507**	**(30.968.796)**

Nota 10 Cargas Fiscales

La composición de las cargas fiscales al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a las ganancias a pagar	5.083	120.683
Total Cargas Fiscales	**5.083**	**120.683**

Nota 11 Deudas comerciales

La composición de las deudas comerciales al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Proveedores	-	1.921
Total Deudas Comerciales	**-**	**1.921**

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Nota 12 Gastos de administración

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Gastos bancarios	327.133	177.101
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	3.915	1.541
Gastos generales	-	1.246
Impuestos, tasas y contribuciones	132	28
Total Gastos de administración	**331.180**	**179.916**

Nota 13 Costos financieros

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Intereses - Costos financieros	(11.578)	(3.363)
Total Costos financieros	**(11.578)**	**(3.363)**

Nota 14 Otros ingresos, netos

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Diversos	449.153	450.367
Total Otros ingresos, netos	**449.153**	**450.367**

Nota 15 Bienes de disponibilidad restringida

Con fecha 2 de marzo de 2022 se aprobó mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el otorgamiento de una hipoteca unilateral en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitos en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires. Para su Sociedad controlante GCDI S.A por el acuerdo marco celebrado entre GCDI S.A y Banco Itaú Argentina S.A, quedando perfeccionado el cierre de la cesión y transferencia por parte de la Sociedad controlante a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A, de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria de titularidad de la Sociedad emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I, este acuerdo se efectúo el 4 de marzo de 2022.

Nota 16 Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 6 de marzo de 2024.

Nota 17 Hechos posteriores

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Daniel Antunez
Presidente

Adler, Hasenclever & Asoc SRL
Av. Corrientes 327 Piso 3°
C1043AAD – Buenos Aires
Argentina

T (54 11) 4105 0000
F (54 11) 4105 0100
E post@gtar.com.ar
www.gtar.com.ar

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de
LA MALTERIA S.A.U.
CUIT N°: 30-71625992-3
Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja "C"
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **LA MALTERIA S.A.U.** (en adelante, mencionada indistintamente como "LA MALTERIA S.A.U." o la "Sociedad") que incluyen (i) el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, (ii) los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, (iii) los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el todo el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 17.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el apartado 1 de este Informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **LA MALTERIA S.A.U.** al 31 de diciembre de 2023 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la F.A.C.P.C.E.", junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información es distinta de los estados financieros y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

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

Responsabilidades del Directorio y los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con los estados financieros

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

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

Los encargados del gobierno de la Sociedad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Sociedad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Sociedad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones legales vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de **LA MALTERIA S.A.U.**, que:

a) los estados financieros mencionados en el apartado 1. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;

b) las cifras de los estados financieros mencionados en el apartado 1. de este informe, surgen de sus registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de las operaciones del ejercicio al libro diario, que a la fecha aún no han sido transcriptos.

c) al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no poseía deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino, según surge de sus registros contables.

d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2024.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando D. Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA

Señores accionistas de

LA MALTERIA S.A.U.

En nuestro carácter de Comisión Fiscalizadora de LA MALTERIA S.A.U., y de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos examinado los documentos detallados en el apartado I siguiente. La preparación y emisión de dichos documentos es responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas.

I- DOCUMENTOS OBJETO DEL EXAMEN

Hemos examinado los estados financieros adjuntos de LA MALTERIA S.A.U. que incluyen (i) el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, (ii) los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio, y el de flujos de efectivo, todos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, y (iii) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 17.

Los importes y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022 son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

II- RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés) como normas contables profesionales. Adicionalmente, el Directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades

III- RESPONSABILIDAD Y ALCANCE DEL EXAMEN

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la resolución técnica (FACPCE) 15. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en Actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Se deja expresa constancia que los Sres. Ignacio Arrieta y Fernando Sasiain, miembros titulares de esta Comisión, ejercen la profesión de abogado, y por ende no expresan opinión alguna respecto del cumplimiento de las normas de contabilidad y auditoría vigentes, mencionadas en el párrafo anterior, y su adecuación a los documentos detallados en el apartado I.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de LA MALTERIA S.A.U., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de fecha 6 de marzo de 2024 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción, con una opinión favorable sin salvedades. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales; y se circunscribió a verificar la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados, su congruencia con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

No hemos evaluado los criterios y decisiones empresarios de administración, financiación y comercialización en ninguno de sus aspectos, dado que ellos son de responsabilidad exclusiva del Directorio de la Sociedad.

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

Asimismo, en relación con la memoria del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la ley general de sociedades y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros de la sociedad y otra documentación pertinente.

Asimismo, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

IV- CONCLUSION

Basado en el examen realizado, con el alcance descripto en el apartado III, informamos que:

a) En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el apartado 1 de este Informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de LA MALTERIA S.A.U. al 31 de diciembre de 2023 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico irregular de 6 meses finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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.

V- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

a) Los estados financieros mencionados en el apartado 1. se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;

b) Los estados financieros mencionados en el apartado I, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, excepto en cuanto a su transcripción al libro Inventario y Balances y la copia de las operaciones del ejercicio al libro Diario, que a la fecha aún no han sido transcriptas.

c) En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones significativas que formular al respecto.

d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2024.

IGNACIO ARRIETA

Por Comisión Fiscalizadora