

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
LA MALTERÍA S.A.U.**

AL 31 MARZO DE 2025

LA MALTERÍA S.A.U.

Domicilio legal: Miñones 2177
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

POR EL EJERCICIO N° 8 INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025

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

2

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025
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 INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 Y DICIEMBRE DE 2024

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
ACTIVO		
Activo no corriente		
Activo por impuesto	74.020	80.364
Propiedad de inversión	Nota 6	8.460.900.000
Total del activo no corriente	8.460.974.020	8.825.772.237
Activo corriente		
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	61.827
Total del activo corriente	61.827	197.163
Total del activo	8.461.035.847	8.825.969.400
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Pasivo por impuesto diferido	Nota 9	2.910.133.861
Total del pasivo no corriente	2.910.133.861	3.033.518.587
Pasivo corriente		
Cargas fiscales	Nota 10	17.951
Total del pasivo corriente	17.951	-
Total del pasivo	2.910.151.812	3.033.518.587
PATRIMONIO (según estado correspondiente)	5.550.884.035	5.792.450.813
Total del pasivo y el patrimonio	8.461.035.847	8.825.969.400

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

3

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025
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 CONDENSADOS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

(Importes expresados en pesos argentinos)

		Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	Nota 6	(364.791.873)	(4.911.251.963)
Gastos de administración	Nota 11	(252.974)	(151.634)
Resultado operativo		(365.044.847)	(4.911.403.597)
Costos financieros	Nota 12	(295)	(839)
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda		(21.814)	(185.476)
Otros Ingresos, netos	Nota 13	133.403	114.542
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(364.933.553)	(4.911.475.370)
Impuesto a las Ganancias	Nota 9	123.366.775	1.678.215.510
Resultado del período		(241.566.778)	(3.233.259.860)

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

4

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 CONDENSADOS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

(Importes expresados en pesos argentinos)

Concepto	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados				Totales Mar 31, 2025	Totales Mar 31, 2024
	Capital social	Ajuste de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	TOTAL		
Saldos al inicio del período	195.955.068	7.262.519.175	7.458.474.243	1.491.694.851	3.344.382.250	(6.502.100.531)	(1.666.023.430)	5.792.450.813	10.765.453.050
Resultado del período	-	-	-	-	-	(241.566.778)	(241.566.778)	(241.566.778)	(3.233.259.860)
Saldos al cierre del período	195.955.068	7.262.519.175	7.458.474.243	1.491.694.851	3.344.382.250	(6.743.667.309)	(1.907.590.208)	5.550.884.035	7.532.193.190

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
8 de mayo de 2025
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 CONDENSADOS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
VARIACIONES DEL EFECTIVO (1)		
Efectivo al inicio del ejercicio	197.163	126.624
Efectivo al cierre del período	61.827	60.399
Aumento neto del efectivo	(135.336)	(66.225)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del período	(241.566.778)	(3.233.259.860)
Impuesto a las Ganancias	(123.366.775)	(1.678.215.510)
Ajustes por R.E.C.P.A.M.	15.562	43.112
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Resultado por valor razonable por propiedades de inversión	364.791.873	4.911.251.963
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución de activos por impuestos	6.344	59.582
Aumento de cargas fiscales	-	97.600
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(119.774)	(23.113)
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	(15.562)	(43.112)
Disminución del efectivo y equivalente de efectivo por resultados financieros y por tenencia por el efectivo y equivalente del efectivo	(15.562)	(43.112)
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	(135.336)	(66.225)

(1) Efectivo: equivale a Caja y bancos.

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

6

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 MALTERIA S.A.U.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito en Nota 3)

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 inscrita 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.

Con fecha 11 de diciembre de 2019, GCDI S.A. (ex TGLT 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.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 8 de mayo de 2025, y fueron confeccionados para que la sociedad controlante GCDI S.A., los utilice para determinar su valor patrimonial proporcional. Por lo tanto, no cumple con todos los requerimientos de revelación requeridos por las NIIF.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los presentes estados financieros intermedios condensados (en adelante los "estados financieros") al 31 de marzo de 2025, han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 por la Dirección con el objeto de que la Dirección de GCDI lo utilice para la consolidación y cumplir con los requerimientos de la CNV, optando por presentar los estados financieros correspondiente a periodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2024.

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 intermedios condensados corresponden al período de tres meses iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025.

7

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha

8 de mayo de 2025

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3)

Nota 3. Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.1. Bases de Preparación (continuación)

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.

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

Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por 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 período. 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

Ver información en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha

8 de mayo de 2025

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3)

Nota 3. Resumen de políticas contables significativas (continuación)**3.4. Información comparativa**

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2024 y el período intermedio condensado al 31 marzo de 2024. 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).

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	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
Más de 12 meses	74.020	80.364
	74.020	80.364
Deudas	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
De 6 a 9 meses	17.951	-
Más de 12 meses	2.910.133.861	3.033.518.587
	2.910.151.812	3.033.518.587

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

Otros créditos / Activos	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
No devengan intereses	74.020	80.364
	74.020	80.364
Deudas	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
No devengan intereses	2.910.151.812	3.033.518.587
	2.910.151.812	3.033.518.587

Nota 5. Administración del riesgo financiero

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 período 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. Los estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha

8 de mayo de 2025

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
SíndicoFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Daniel Antunez
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito en Nota 3)

Nota 6. Propiedades de inversiónTécnicas 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 55

La evolución en las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue la siguiente:

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Propiedades de inversión al inicio del ejercicio	8.825.691.873	16.376.786.015
Más:		
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(364.791.873)	(7.551.094.142)
Propiedades de inversión al cierre del período	8.460.900.000	8.825.691.873

Nota 7. Efectivo y equivalente de efectivo

La composición de efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Bancos en moneda nacional	61.827	197.163
Total	61.827	197.163

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025
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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito en Nota 3)

Nota 8. Determinación de valores razonables**Nota 8.1. Instrumentos financieros por categoría**

31 de marzo de 2025		Costo amortizado (1)	Activos a valor razonable	Total
Activos según el estado de situación financiera				
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	61.827	-	61.827
Total		61.827	-	61.827

31 de marzo de 2025		Costo amortizado (1)	Pasivos a valor razonable	Total
Pasivos según el estado de situación financiera				
Cargas fiscales	Nota 10	17.951	-	17.951
Total		17.951	-	17.951

31 de diciembre de 2024		Costo amortizado (1)	Activos a valor razonable	Total
Activos según el estado de situación financiera				
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	197.163	-	197.163
Total		197.163	-	197.163

31 de diciembre de 2024		Costo amortizado (1)	Pasivos a valor razonable	Total
Pasivos según el estado de situación financiera				
Cargas fiscales	Nota 10	-	-	-
Total		-	-	-

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

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.

11

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha

8 de mayo de 2025

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
SíndicoFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Daniel Antunez
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito en Nota 3)

Nota 8. Determinación de valores razonables (continuación)**Nota 8.2. Valor razonable de los activos y pasivos (continuación)**

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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	61.827	-	-	61.827
Propiedad de inversión	-	8.460.900.000	-	8.460.900.000
Totales al 31 de marzo de 2025	61.827	8.460.900.000	-	8.460.961.827

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	197.163	-	-	197.163
Propiedad de inversión	-	8.825.691.873	-	8.825.691.873
Totales al 31 de diciembre de 2024	197.163	8.825.691.873	-	8.825.889.036

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable al 31 de marzo de 2025 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 período, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante el período.

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

Nota 9. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Impuesto a las ganancias diferido	123.384.726	1.678.325.131
Impuesto a las ganancias corriente	(17.951)	(109.621)
Impuesto a las Ganancias	123.366.775	1.678.215.510

La evolución del pasivo por Impuesto Diferido es la siguiente:

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Saldos al inicio del período	(3.033.518.587)	(5.611.622.574)
Impuesto diferido	123.384.726	2.578.103.987
Saldos al cierre del período	(2.910.133.861)	(3.033.518.587)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha

8 de mayo de 2025

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito en Nota 3)

Nota 9. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

El Impuesto Diferido al cierre del período 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 período es la siguiente:

Pasivos por Impuesto Diferido:	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Créditos incobrables	142.843	155.461
Valuación propiedades de inversión	(2.910.276.704)	(3.033.580.330)
Pasivos por ajustes impositivos	-	(93.718)
Subtotal pasivos por Impuesto Diferido	(2.910.133.861)	(3.033.518.587)
Posición neta pasivo por Impuesto Diferido	(2.910.133.861)	(3.033.518.587)

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:

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	91.233.388	1.227.868.843
Efectos fiscales de:		
Diferencia de tasa reforma fiscal	(33.147.931)	(66.383.870)
Diferencias permanentes	65.281.318	516.730.537
Impuesto a las Ganancias	123.366.775	1.678.215.510

Nota 10. Cargas Fiscales

La composición de las cargas fiscales al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Corrientes	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a las ganancias a pagar	17.951	-
Total Cargas Fiscales - Corrientes	17.951	-
No corriente		
Impuesto diferido	2.910.133.861	3.033.518.587
Subtotal Cargas Fiscales – No corrientes	2.910.133.861	3.033.518.587
Total Cargas Fiscales	2.910.151.812	3.033.518.587

Nota 11. Gastos de administración

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Gastos bancarios	250.821	150.144
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	2.146	1.484
Impuestos, tasas y contribuciones	7	6
Total Gastos de administración	252.974	151.634

Nota 12. Costos financieros

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Intereses - Costos financieros	(295)	(839)
Total Costos financieros	(295)	(839)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha

8 de mayo de 2025

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
SíndicoFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Daniel Antunez
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito en Nota 3)

Nota 13. Otros ingresos, netos

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Diversos	133.403	114.542
Total Otros ingresos, netos	133.403	114.542

Nota 14. 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 sitios 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 efectuó el 4 de marzo de 2022.

Con fecha 1 de febrero de 2023, GCDI S.A. celebró un contrato con Banco Itaú Unibanco S.A-Nassau Branch (el "Banco"), en beneficio de GCDI S.A. (el "Deudor") y La Maltería S.A.U. en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A., por un monto de US\$ 767.040.

Nota 15. Aprobación de los estados financieros intermedios condensados

Los presentes estados financieros al 31 de marzo de 2025 fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 8 de mayo de 2025.

Nota 16. Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria

Con fecha 6 de marzo de 2025 mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, se aprobaron los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2024.

Nota 17. Hechos posteriores

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2025, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025
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

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO

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

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS OBJETO DE LA REVISIÓN

Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados 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 intermedio condensado al 31 de marzo de 2025 (ii) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por el período de tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 17.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al período de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de marzo de 2025 según lo detallado en la Nota 3, son parte integrante de los estados financieros intermedios condensados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

2. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el apartado 1., de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

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.

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO

3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios condensados mencionados en el apartado 1., basado en nuestra revisión, la cual se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de F.A.C.P.C.E. tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros condensados del período intermedio.

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

De acuerdo a lo descrito en la Nota 1 “Propósitos de los estados financieros intermedios condensados” los mismos fueron preparados para que la sociedad controlante calcule el valor de su participación y consolide la información al 31 de marzo de 2025, por lo tanto, no cumple con ciertas revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera.

5. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

Sobre la base de nuestra revisión, excepto por la falta de información descrita en el apartado 4., nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados mencionados en el apartado 1. del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

6. OTRAS CUESTIONES

En la Nota 1 a los estados financieros intermedios condensados adjuntos, la entidad manifestó que dichos estados contables han sido preparados exclusivamente con el objeto de ser utilizados por la sociedad GCDI S.A. para la valuación de su participación y la preparación de sus estados financieros y pueden no ser apropiados para otros usos.

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO – Continuación

7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

- a) Los estados financieros intermedios condensados 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 intermedios condensados 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 trimestre al libro diario, que a la fecha aún no han sido transcriptos.
- c) Al 31 de marzo de 2025, 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de mayo de 2025.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Fernando D. Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 252- F° 72