MEMORIA, ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

LA MALTERÍA S.A.U.

AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

Grant Thornton

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 1º de julio de 2021 y el 30 de junio de 2022.

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

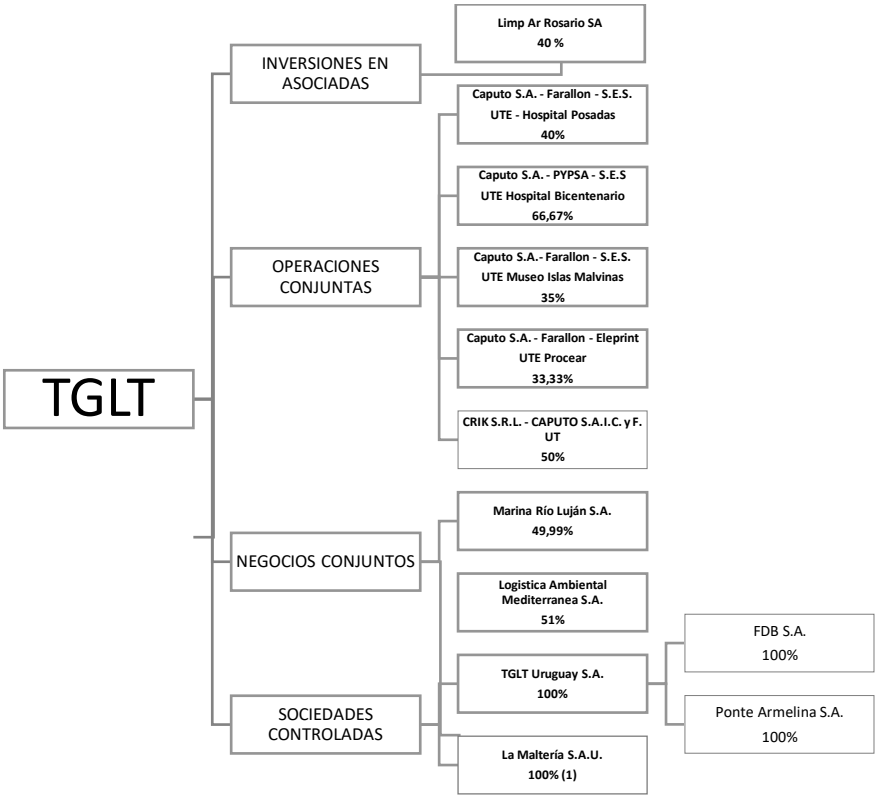
La Maltería fue constituida el 11 de julio de 2018 y fue inscripta en la Inspección General de Justicia ("IGJ") el 18 de septiembre de 2018, siendo su controlante a dicha fecha IRSA Propiedades Comerciales S.A., compañía argentina de bienes raíces cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York ("NASDAQ").

Como parte del Plan de Recapitalización de TGLT 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 TGLT S.A. donde se encuentra publicado bajo el ID #2556217 con fecha 11 de diciembre de 2019), IRSA Propiedades Comerciales S.A. aportó a TGLT 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.

El capital emitido, suscripto, integrado e inscripto de la Sociedad al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 la estructura del grupo económico TGLT es la que muestra el esquema que sigue:



El Grupo lleva a cabo el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios a través de TGLT S.A. o de sus 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. es una sociedad mercantil domiciliada en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

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

Estructura patrimonial comparativa con el ejercicio anterior

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Activo corriente	22.339	121.793
Activo no corriente	1.717.912.787	2.886.490.508
Total del activo	**1.717.935.126**	**2.866.612.301**
Pasivo corriente	32.531	1.012
Pasivo no corriente	550.710.879	783.220.956
Total del pasivo	**550.743.410**	**783.221.968**
Patrimonio neto	**1.167.191.716**	**2.083.390.333**
Total del pasivo y patrimonio neto	**1.717.935.126**	**2.866.612.301**

Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Resultado operativo ordinario	**(1.148.630.725)**	**(1.290.674.772)**
Costos financieros		-
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda		1.793.210
Otros ingresos y egresos, netos		
Total resultados antes del impuesto a las ganancias		
Impuesto a las ganancias		
Resultado del ejercicio		

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

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Fondos aplicados a las actividades operativas		
Fondos generados por las actividades de inversión	-	-
Fondos generados por las actividades de financiación	-	-
R.E.C.P.A.M. del efectivo y equivalente de efectivo		
Total de fondos utilizados durante el ejercicio		

Indicadores, razones o índices, comparativos con el ejercicio anterior

Indicador	Fórmula	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	2,12	2,66
Liquidez corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,70	120,34
Inmovilización del capital	Activo no Corriente / Activo Total	1,00	1,00
Rentabilidad	Resultado / Patrimonio Neto Promedio	(0,56)	(0,36)

De acuerdo con el informe de valuación, de tasador independiente, el valor de la propiedad de inversión al cierre del ejercicio es de USD 13.740.000 y al 30 de junio de 2021 era de USD 18.300.000, esto género que la propiedad de inversión sufriera una disminución en su valuación por USD 4.560.000.

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 se encuentra analizando distintas alternativas de negocios, lo que permitirá precisar los metros vendibles y rentables, como así también garantizar el éxito del negocio.

En este sentido, somos optimistas en cuanto a las posibilidades de crecimiento, desarrollo y consolidación del proyecto para los próximos ejercicios.

IV. RESULTADO DEL EJERCICIO

Los resultados del ejercicio arrojan una pérdida de $916,1 millones, generado por la disminución de la valuación de la propiedad de inversión.

Dejamos a consideración de la Honorable Asamblea de Accionistas el destino de los resultados acumulados, y fijación de los honorarios al Directorio y a la Comisión Fiscalizadora, considerando las normas legales y estatutarias vigentes.

V. AGRADECIMIENTOS

Queremos expresar nuestro agradecimiento a nuestros proveedores, clientes, instituciones bancarias, profesionales y asesores por la colaboración recibida y el apoyo brindado en cada momento, y un especial reconocimiento a la desarrolladora TGLT S.A.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el día 9 de agosto de 2022.

EL DIRECTORIO

LA MALTERÍA S.A.U.

Domicilio legal: Miñones 2177
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

EJERCICIO ECONÓMICO N° 4 INICIADO EL 1° DE JULIO DE 2022

ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 DE JUNIO DE 2022

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: En trámite

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:** TGLT S.A.
- **Actividad principal:** 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

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 9 de agosto de 2022
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 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL 30 DE JUNIO DE 2021

(Importes expresados en pesos argentinos)

		Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
ACTIVO			
Activo no corriente			
Otros créditos	Nota 9	588	48.745
Propiedad de inversión	Nota 6	1.717.912.199	2.866.441.763
Total del activo no corriente		1.717.912.787	2.866.490.508
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	22.339	121.793
Total del activo corriente		22.339	121.793
Total del activo		**1.717.935.126**	**2.866.612.301**
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	Nota 12	550.710.879	783.220.956
Total del pasivo no corriente		550.710.879	783.220.956
Pasivo corriente			
Cargas fiscales	Nota 11	31.914	-
Deudas comerciales	Nota 10	617	1.012
Total del pasivo corriente		32.531	1.012
Total del pasivo		**550.743.410**	**783.221.968**
PATRIMONIO (según estado correspondiente)		**1.167.191.716**	**2.083.390.333**
Total del pasivo y el patrimonio		**1.717.935.126**	**2.866.612.301**

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 9 de agosto de 2022
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

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

(Importes expresados en pesos argentinos)

		Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	Nota 6	(1.148.529.564)	(1.290.564.289)
Gastos de administración	Nota 13	(101.161)	(110.483)
Resultado operativo		**(1.148.630.725)**	**(1.290.674.772)**
Costos financieros	Nota 14	(2.734)	-
Resultados financieros y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.)		(348.347)	1.793.210
Otros Ingresos y egresos, netos	Nota 15	396.480	5.749.074
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		**(1.148.585.326)**	**(1.283.132.488)**
Impuesto a las Ganancias	Nota 12	232.386.709	356.104.284
Resultado del ejercicio		**(916.198.617)**	**(927.028.204)**
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral total del ejercicio		**(916.198.617)**	**(927.028.204)**

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 9 de agosto de 2022
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

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados			
Concepto	**Capital social**	**Ajuste de Capital**	**Total**	**Resultados no asignados**	**Total**	**Totales Jun 30, 2022**	**Totales Jun 30, 2021**
Saldos al inicio del ejercicio	195.955.068	512.120.331	708.075.399	1.375.314.934	1.375.314.934	2.083.390.333	3.010.418.537
Resultado del ejercicio	-	-	-	(916.198.617)	(916.198.617)	(916.198.617)	(927.028.204)
Saldos al cierre del ejercicio	195.955.068	512.120.331	708.075.399	459.116.317	459.116.317	1.167.191.716	2.083.390.333

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 9 de agosto de 2022
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

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
VARIACIONES DEL EFECTIVO (1)		
Efectivo al inicio del ejercicio	121.793	363.718
Efectivo al cierre del ejercicio	22.339	121.793
Disminución neta del efectivo	**(99.454)**	**(241.925)**
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	(916.198.617)	(927.028.204)
Impuesto a las Ganancias	(232.386.709)	(356.104.284)
Ajustes por R.E.C.P.A.M.	47.521	121.623
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Resultado por valor razonable por propiedades de inversión	1.148.529.564	1.290.564.289
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución /Aumento de otros créditos	48.157	(15.067)
Disminución de deudas comerciales	(395)	(508)
Disminución de cargas fiscales	(91.454)	-
Disminución de saldos con partes relacionadas	-	(7.658.151)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	**(51.933)**	**(120.302)**
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	(47.521)	(121.623)
Disminución del efectivo y equivalente de efectivo por resultados financieros y por tenencia por el efectivo y equivalente del efectivo	**(47.521)**	**(121.623)**
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO	**(99.454)**	**(241.925)**

(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 9 de agosto de 2022
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. 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 Propiedades Comerciales S.A., una compañía argentina de bienes raíces dedicada principalmente a la tenencia, locación, administración, desarrollo, operación y adquisición de centros comerciales productivos, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York ("NASDAQ").

Con fecha 31 de julio de 2018, IRSA Propiedades Comerciales S.A. 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, TGLT S.A. adquirió el 100% de las acciones de La Maltería S.A. a través del aporte de su accionista IRSA.

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. Los respectivos trámites se encuentran pendientes de inscripción.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra analizando distintas alternativas de negocios, acompañados con estudios de mercado y con el desarrollo de la identidad marcaria, lo que permitirá precisar la absorción de los metros vendibles y rentables, como así también garantizar el éxito del negocio.

Los presentes estados financieros corresponden al ejercicio de doce meses iniciado el 1º de julio de 2021 y finalizado el 30 de junio de 2022. 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 30 de junio de 2021.

Los presentes estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 9 de agosto de 2022, y fueron confeccionados para que la sociedad controlante TGLT S.A., los utilice para determinar su valor patrimonial proporcional.

Nota 2 Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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

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 TGLT 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 1º de julio de 2021 y finalizado el 30 de junio de 2022.

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 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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)

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

Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8. Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición. El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan". La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

también las modificaciones en la NIC 1 buscan promover la coherencia en la aplicación de los principios y requerimientos contables para determinar si en el estado de situación financiera, la deuda o préstamos y otros pasivos con una fecha de liquidación incierta, deben clasificarse como circulantes (por ser exigibles en el corto plazo o potencialmente por liquidarse dentro de un año) o no circulantes. Las modificaciones enfatizan que la afectación es solo en la presentación de pasivos en el estado de situación financiera, y no en revelaciones ni el monto ni el momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado al pasivo en cuestión. Adicionalmente, las modificaciones aclaran que la clasificación en el estado de situación financiera no se ve afectada por las expectativas de la entidad para ejercer su derecho a diferir la liquidación del pasivo. Asimismo, se clarifica la definición de liquidación de un pasivo como la transferencia de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios a la contraparte acreedora.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

La Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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)

Modificaciones a la NIIF 3. Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas. Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Enmiendas del IASB a las NIIF 7 e NIIF 9 relacionadas con la reforma IBOR

El IASB publicó enmiendas el 26 de septiembre de 2019, que "están diseñadas para respaldar la provisión de información financiera útil por parte de las compañías durante el periodo de incertidumbre que surge de la eliminación gradual de los índices de referencia de tasas de interés tales como las tasas interbancarias ofrecidas (Interbank Offered Rate - IBOR)".

Específicamente, las enmiendas:

• modifican los requisitos específicos de contabilidad de cobertura para que las entidades apliquen esos requisitos como si el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alteren debido a la reforma del índice de referencia de tasa de interés;

• aplican a todas las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma del índice de referencia de tasas de interés; y

• exigen revelaciones específicas sobre el grado en que las enmiendas afectan las relaciones de cobertura de las entidades.

La aplicación de estas modificaciones y/o enmiendas no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 16, Concesiones en renta relacionadas con COVID-19

Las modificaciones introducen un expediente práctico que provee a los arrendatarios la opción de no evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El expediente práctico es aplicable a concesiones de renta ocurridas como consecuencia directa de la pandemia del COVID-19, y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

• El cambio en los pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo al cambio.
• Cualquier reducción en los pagos de renta afecta únicamente a los pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2021; y
• No existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La adopción de las modificaciones mencionadas no ha tenido impacto en los estados financieros de la Sociedad.

Modificaciones a la NIIF 4, Contratos de Seguros en la aplicación de la NIIF 9, Instrumentos Financieros

La enmienda modifica la NIIF 4 brindando dos enfoques para las entidades que emiten contratos de seguros (aseguradoras): el enfoque de superposición y el enfoque de aplazamiento. Mientras que el enfoque de superposición permite reclasificar de resultados a otros resultados integrales alguno de los ingresos o gastos que surgen de los activos financieros designados, el enfoque de aplazamiento permite la exención temporal de no aplicar la NIIF 9 para entidades cuya actividad predominante es la emisión de contratos de seguros. La aplicación de ambos enfoques es opcional y se permite dejar de aplicar los enfoques cuando se adopte la nueva norma de contratos de seguros (NIIF 17). Mientras que el enfoque de superposición es efectivo cuando se aplica la NIIF 9 por primera vez, el enfoque de aplazamiento es efectivo para periodos anuales que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018, con aplazamiento efectivo y hasta el 1 de enero de 2023.

La adopción de las modificaciones mencionadas no ha tenido impacto en los estados financieros de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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)

Modificaciones a la NIC 16, Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y las condiciones necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En cambio, una entidad debe reconocer en el estado de resultados los ingresos de la venta de dichos elementos producidos, y el costo de producirlos.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente a elementos de propiedad, planta y equipo que son llevados al lugar o condición necesario para operar en la manera intencionada por la administración en períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

La Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Modificaciones a la NIC 37, Costos para completar un contrato oneroso

Las enmiendas especifican que el costo de cumplimiento de un contrato comprende los costos que se relacionan directamente con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato pueden ser costos incrementales de cumplimiento de ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa y materiales) o una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto por depreciación de un elemento de propiedad, planta y equipo que es utilizado para cumplir el contrato).

Las modificaciones se aplican de manera prospectiva para contratos cuyos costos de cumplimiento no han sido cubiertos por la Compañía en períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

La Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo 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 TGLT 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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)

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.

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 Otros créditos

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

3.6 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).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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)

3.6 Instrumentos financieros (continuación)

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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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)

3.6 Instrumentos financieros (continuación)

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 30 de junio de 2022 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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. 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.

3.8. Impuesto a las Ganancias e impuesto diferido

La Dirección de la Sociedad determina el Impuesto a las Ganancias aplicando la tasa vigente sobre la utilidad impositiva de cada ejercicio. De acuerdo con las normas contables aplicables, la Sociedad determina el cargo contable por el Impuesto a las Ganancias por el método del Impuesto Diferido, el cual consiste en el reconocimiento (como crédito o deuda) del efecto impositivo de las diferencias temporarias entre las medidas contables asignadas a los activos y pasivos y sus correspondientes medidas impositivas, y en el reconocimiento de activos por impuestos diferidos cuando existan quebrantos impositivos no utilizados susceptibles de ser deducidos de ganancias impositivas futuras, en la medida en que tales ganancias impositivas resultasen probables.

A estos efectos, los importes correspondientes a las diferencias temporarias y a los quebrantos impositivos no utilizados, se les aplica la tasa impositiva que se espera se encuentre en vigencia al momento de su reversión o utilización, considerando las normas legales sancionadas hasta el cierre del ejercicio.

Con fecha 29 de diciembre de 2017, el Poder Ejecutivo Nacional promulgó, por medio del Decreto N° 1112/2017, la Ley N° 27.430 que estableció diversas modificaciones al régimen tributario, incluyendo, entre otros al Impuesto a las Ganancias, el Impuesto al Valor Agregado y los Impuestos Internos.

Entre las modificaciones más importantes establecidas por la Ley se encuentran (i) la reducción progresiva de la tasa de Impuesto a las Ganancias para ciertas sociedades de capital, incluidas las sociedades anónimas y las sociedades de responsabilidad limitada, pasando del 35% al 30% para los períodos fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2018, y del 30% al 25% para los períodos fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2020, (ii) la designación de los dividendos y utilidades asimilables percibidos por personas humanas y sucesiones indivisas como ganancias gravadas en el Impuesto a las Ganancias sujetas a una alícuota del 7% y el 13% para los períodos fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2018 y del 1° de enero de 2020, respectivamente, y (iii) la posibilidad de que las personas humanas, las sucesiones indivisas y los sujetos comprendidos en el artículo 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, residentes en el país, revalúen, a los efectos impositivos, ciertos bienes situados, colocados o utilizados económicamente en el país cuya titularidad les corresponda y que se encuentren afectados a la generación de ganancias gravadas en el Impuesto a las Ganancias.

Asimismo, la mencionada Ley N° 27.430 modificó el artículo N° 95 de Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 1997 y sus modificatorias), agregando que el procedimiento de ajuste por inflación impositivo resultaría aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios a que se refiere el segundo párrafo del artículo N° 89, acumulado en los 36 meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, superior al 100%, con un régimen de transición para la determinación de los índices acumulados a partir del 1° de enero de 2018.

La Ley N° 27.430 fue luego modificada por la Ley N° 27.468 que reemplazó al I.P.C. por el I.P.I.M. como índice de precios a computar, y modificó el régimen de transición, el cual tendrá vigencia para el primer, segundo y tercer ejercicio iniciado a partir del 1° de enero de 2018, en caso de que la variación del índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, respectivamente.

Por otra parte, con fecha 23 de diciembre de 2019, por medio del Decreto N° 58/2019 fue promulgada en forma parcial la Ley N° 27.541 de solidaridad social que modifica la forma de imputación del ajuste por inflación a que se refiere el Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado conforme el decreto 824/2019), correspondiente al primer y segundo ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2019, que se deba calcular en virtud de verificarse los supuestos previstos en los dos últimos párrafos del artículo N° 106 de dicha Ley, que indican que dicho ajuste deberá imputarse un sexto en ese período fiscal y los cinco sextos restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes, sin que ello impida al cómputo de los tercios remanentes correspondientes a períodos anteriores, conforme a lo dispuesto en el artículo 194 de la mencionada Ley.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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)

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

El 16 de junio de 2021 el PEN promulgó y publicó la ley N° 27.630 que dejó sin efecto la reducción generalizada de las alícuotas explicadas anteriormente, e introdujo un sistema de alícuotas por escalas que estará vigente para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, como sigue:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán $	Más el %	Sobre el excedente de $
Desde $	Hasta $			
$ 0	$ 5.000.000	$ 0	25%	$ 0
$ 5.000.001	$ 50.000.000	$ 1.250.000	30%	$ 5.000.000
$ 50.000.001	Sin tope	$ 14.750.000	35%	$ 50.000.000

Los montos previstos en esta escala se ajustarán anualmente a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del IPC que suministre el INDEC, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos así determinados resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

Asimismo, por disposición de la ley 27.630, quedó unificada en el 7% la tasa aplicable a los dividendos sobre utilidades generadas en ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018.

La Sociedad ha reconocido el cargo por Impuesto a las Ganancias en base al método del Impuesto Diferido, reconociendo de esta manera las diferencias temporarias entre las mediciones de los activos y pasivos contables e impositivos como activos y pasivos diferidos, según corresponda.

A los efectos de determinar los activos y pasivos diferidos, se ha aplicado sobre las diferencias temporarias identificadas, la tasa impositiva que se espera esté vigente al momento de su reversión o utilización, considerando las normas vigentes a la fecha de emisión de estos estados contables. En la Nota 12., se expone la composición y evolución de las cuentas del Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido.

3.9. 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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)

3.10. 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.

3.10.1. 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.

3.10.2. Ajuste de capital

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

3.10.3. 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.

3.11. 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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)

3.12 Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 30 de junio de 2021. 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).

El Directorio de la Sociedad introdujo algunos cambios en la exposición de ciertas partidas. Los estados financieros del ejercicio 30 de junio de 2021, que se presentan con fines comparativos, fueron modificados para incorporar el efecto de los cambios mencionados.

3.13 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.

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	**Jun 30, 2022**	**Jun 30, 2021**
A vencer		
Hasta 3 meses	588	48.745
	588	**48.745**

Deudas	**Jun 30, 2022**	**Jun 30, 2021**
A vencer		
Hasta 3 meses	617	1.012
De 6 a 9 meses	31.914	-
Más de 12 meses	550.710.879	783.220.956
	550.743.410	**783.221.968**

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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 (continuación)

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

Otros créditos / Activos	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
No devengan intereses	588	48.745
	588	**48.745**

Deudas	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
No devengan intereses	550.743.410	783.221.968
	550.743.410	**783.221.968**

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.

(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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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)

Al 30 de junio de 2022 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.

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 90 a USD 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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 (continuación)

La evolución en las propiedades de inversión de la Sociedad para el ejercicio de doce meses finalizado el 30 de junio de 2022 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Propiedades de inversión al inicio del ejercicio	2.866.441.763	4.157.006.052
Más:		
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(1.148.529.564)	(1.290.564.289)
Propiedades de inversión al cierre del ejercicio/ejercicio	**1.717.912.199**	**2.866.441.763**

Nota 7 Efectivo y equivalente de efectivo

La composición de efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Bancos	22.339	121.793
Total	**22.339**	**121.793**

Nota 8 Determinación de valores razonables

Nota 8.1. Instrumentos financieros por categoría

30 de junio de 2022		Costo amortizado (1)	Activos a valor razonable	Total
Activos según el estado de situación financiera				
Otros créditos	Nota 9	588	-	588
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	22.339	-	22.339
Total		22.927	-	22.927

30 de junio de 2022		Costo amortizado (1)	Pasivos a valor razonable	Total
Pasivos según el estado de situación financiera				
Cargas fiscales	Nota 11	31.914	-	31.914
Deudas comerciales	Nota 10	617	-	617
Total		32.531	-	32.531

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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 8.1. Instrumentos financieros por categoría (continuación)

30 de junio de 2021		Costo amortizado (1)	Activos a valor razonable	Total
Activos según el estado de situación financiera				
Otros créditos	Nota 9	48.745	-	48.745
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	121.793	-	121.793
Total		170.538	-	170.538

30 de junio de 2021		Costo amortizado (1)	Pasivos a valor razonable	Total
Pasivos según el estado de situación financiera				
Deudas comerciales	Nota 10	1.012	-	1.012
Total		1.012	-	1.012

(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.

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	22.339	-	-	22.339
Propiedad de inversión	-	1.717.912.199	-	1.717.912.199
Totales al 30 de junio de 2022	**22.339**	**1.717.912.199**	**-**	**1.717.934.538**

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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 (continuación)

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	121.793	-	-	121.793
Propiedad de inversión	-	2.866.441.763	-	2.866.441.763
Totales al 30 de junio de 2021	**121.793**	**2.866.441.763**	**-**	**2.866.563.556**

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable al 30 de junio de 2022 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

Nota 9 Otros Créditos

La composición de otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 es la siguiente:

No Corrientes	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	588	692
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	-	8.978
Impuesto al Valor Agregado	-	39.075
Total Otros Créditos	**588**	**48.745**

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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 10 Deudas comerciales

La composición de las deudas comerciales al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Proveedores	617	1.012
Total Deudas Comerciales	**617**	**1.012**

Nota 11 Cargas Fiscales

La composición de las cargas fiscales al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Impuesto a las ganancias a pagar	31.914	-
Total Cargas Fiscales	**31.914**	**-**

Nota 12 Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Impuesto a las ganancias diferido	232.510.077	356.104.284
Impuesto a las ganancias corriente	(123.368)	-
Impuesto a las Ganancias	**232.386.709**	**356.104.284**

La evolución del pasivo por impuesto diferido es la siguiente:

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Saldos al inicio del ejercicio	(783.220.956)	(1.139.325.240)
Impuesto a las ganancias	232.510.077	356.104.284
Saldos al cierre del ejercicio	**(550.710.879)**	**(783.220.956)**

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:

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	287.146.332	384.939.747
Efectos fiscales de:		
Diferencia de tasa reforma fiscal	(80.911.657)	(4.973.931)
Diferencias permanentes	26.152.034	(23.861.532)
Impuesto a las Ganancias	**232.386.709**	**356.104.284**

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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 13 Gastos de administración

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Gastos bancarios	100.628	109.676
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	527	807
Impuestos, tasas y contribuciones	6	-
Total Gastos de administración	**101.161**	**110.483**

Nota 14 Costos financieros

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Intereses - Costos financieros	(2.734)	-
Total Costos financieros	**(2.734)**	**-**

Nota 15 Otros ingresos y egresos, netos

	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Otros ingresos	396.480	5.749.074
Total Otros ingresos y egresos	**396.480**	**5.749.074**

Nota 16 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 TGLT S.A por el acuerdo marco celebrado entre TGLT 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 17 Capital de trabajo negativo

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de $ 10.192, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio de la Sociedad.

Nota 18 Domicilio legal

El domicilio legal se encuentra pendiente de inscripción en IGJ.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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 19 Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros al 30 de junio de 2022 fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 9 de agosto de 2022.

Nota 20 Hechos posteriores

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. Al 30 de junio 2022 se encuentra pendiente de inscripción en IGJ.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del periodo y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2022, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2022
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

Grant Thornton Argentina
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 Directores de
LA MALTERIA S.A.U.
CUIT N°: 30-71625992-3
Domicilio legal: Miñones N° 2177, Piso 1 "B"
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 30 de junio de 2022, (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 30 de junio de 2022, y (iii) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 20.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

2. 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.

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros, se encuentran libres de incorrecciones significativas. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES (Continuación)

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

4. OPINIÓN

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 30 de junio de 2022 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.

5. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES 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 30 de junio de 2022, la Sociedad no posee 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, 9 de agosto de 2022.

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 30 de junio de 2022, (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 30 de junio de 2022, y (iii) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 20.

Los importes y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2021 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 9 de agosto de 2022 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 30 de junio de 2022 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.

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, 9 de agosto de 2022.

IGNACIO ARRIETA

Por Comisión Fiscalizadora