

**ESTADOS FINANCIEROS ESPECIALES
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
LA MALTERÍA S.A.U.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

LA MALTERÍA S.A.U.

Domicilio legal: Miñones 2.177
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

EJERCICIO ECONOMICO N° 3 INICIADO EL 1° DE JULIO DE 2020

ESTADOS FINANCIEROS ESPECIALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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 2.177

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 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

LA MALTERÍA S.A.U.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Importes expresados en pesos argentinos)

		Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedad de inversión	Nota 6	1.536.285.000	2.022.275.491
Total del activo no corriente		1.536.285.000	2.022.275.491
Activo corriente			
Otros créditos	Nota 9	20.361	16.385
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	118.470	176.941
Total del activo corriente		138.831	193.326
Total del activo		1.536.423.831	2.022.468.817
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	Nota 11	457.828.647	554.252.143
Total del pasivo no corriente		457.828.647	554.252.143
Pasivo corriente			
Saldos con partes relacionadas	Nota 14	-	3.725.492
Deudas comerciales	Nota 10	617	740
Total del pasivo corriente		617	3.726.232
Total del pasivo		457.829.264	557.978.375
PATRIMONIO (según estado correspondiente)		1.078.594.567	1.464.490.442
Total del pasivo y el patrimonio		1.536.423.831	2.022.468.817

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 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

LA MALTERÍA S.A.U.

ESTADO DE RESULTADOS Y DE OTRO RESULTADO INTEGRAL

POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Importes expresados en pesos argentinos)

		Dic 31, 2020
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	Nota 6	(485.990.491)
Gastos de administración	Nota 12	3.083.749
Resultado operativo		(482.906.742)
Resultado financiero	Nota 13	587.371
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(482.319.371)
Impuesto a las Ganancias	Nota 11	96.423.496
Resultado del período		(385.895.875)
Otros resultados integrales		-
Resultado integral total del período		(385.895.875)

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 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

LA MALTERÍA S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Importes expresados en pesos argentinos)

Concepto	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados		Totales Dic 31, 2020
	Capital social	Ajuste de Capital	Total	Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio	195.955.068	148.505.225	344.460.293	1.120.030.149	1.120.030.149	1.464.490.442
Resultado del período	-	-	-	(385.895.875)	(385.895.875)	(385.895.875)
Saldos al cierre del período	195.955.068	148.505.225	344.460.293	734.134.274	734.134.274	1.078.594.567

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

5

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

LA MALTERÍA S.A.U.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Dic 31, 2020
VARIACIONES DEL EFECTIVO (1)	
Efectivo al inicio del ejercicio	176.941
Efectivo al cierre del período	118.470
Disminución neta del efectivo	(58.471)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Actividades operativas	
Resultado del período	(385.895.875)
Impuesto a las Ganancias	(96.423.496)
Ajustes por R.E.C.P.A.M	29.306
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas	
Resultado por valor razonable por propiedades de inversión	485.990.491
Cambios en activos y pasivos operativos	
Aumento de otros créditos	(3.976)
Disminución de deudas comerciales	(123)
Disminución de saldos con partes relacionadas	(3.725.492)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(29.165)
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	(29.306)
Aumento del efectivo y equivalente de efectivo por resultados financieros y por tenencia por el efectivo y equivalente del efectivo	(29.306)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO	(58.471)

(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 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto 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. 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 los presentes estados financieros especiales, la Sociedad se encuentra analizando distintas alternativas de negocios, acompañados con estudios de mercado y con el desarrollo de la identidad marcara, lo que permitirá precisar la absorción de los metros vendibles y rentables, como así también garantizar el éxito del negocio.

Los presentes estados financieros especiales han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 30 de marzo de 2021, y fueron confeccionados para que la sociedad controlante TGLT 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

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.

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 período de seis meses iniciado el 1º de julio de 2020 y finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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 período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye 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 1º de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10º 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 períodos 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(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)

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.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha de cierre, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados integrales, en resultados financieros, netos, en el rubro "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2020 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo con el ciclo operativo de la actividad.

El ciclo operativo para las actividades realizadas por la Sociedad relacionadas con las propiedades de inversión es de 12 meses. Por lo tanto, los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corrientes (impuesto a las ganancias e impuesto a la ganancia mínima presunta) y diferidos se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

c) Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "\$", son a pesos argentinos y las referencias a "dólares" o "US\$" son a dólares estadounidenses.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.1 Bases de Preparación (continuación)

d) Flujos de efectivo

La Sociedad presenta los flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

e) 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

A continuación, se detallan las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones adoptadas por la Sociedad:

Marco Conceptual de las NIIF

En marzo de 2018, el IASB publicó un Marco Conceptual revisado y también emitió modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones a la IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 y SIC-32. No todas las enmiendas, sin embargo, actualizan esos pronunciamientos con respecto a las referencias y citas del marco para que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos sólo se actualizan para indicar a qué versión del marco al que hacen referencia (el marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el marco IASB de 2010 o el nuevo marco revisado de 2018) o para indicar que las definiciones en el estándar no se han actualizado con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

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.

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.

Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, y NIIF 7 – Reforma de la Tasa de Interés de Referencia

Las modificaciones en la reforma de la tasa de interés de referencia abordan cuestiones que afectan la información financiera del periodo anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y abordan las implicaciones para los requisitos específicos de contabilidad de coberturas y revelaciones en la NIIF 9, NIC 39, y NIIF 7.

Las modificaciones también aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de coberturas suponiendo que el índice de referencia de la tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivos cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alterarán como resultado de la reforma del índice de referencia de tasa de interés.

10

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.1 Nuevas normas contables (continuación)

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

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 de 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 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 forma 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.

NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

La NIIF que se detallan a continuación, se encuentran emitidas por el IASB y aprobadas por la FAPCE, pero su aplicación no es exigida, admitiéndose su aplicación anticipada, dadas las fechas de vigencia abajo indicadas.

Modificaciones a la NIC 1, Clasificación de pasivos como corriente y no corriente

Las modificaciones 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 mediaciones enfatizan que la afectación es solo en la presentación de pasivos en el estado de situación financiera, y no en relevaciones ni en 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 periodos 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 impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

11

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.1 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 renta 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 necesaria para operar en la manera intencionada por la administración en periodos 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 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 en 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 periodos 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.4. Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles. Como por ejemplo honorarios legales, ciertos impuestos directos comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

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

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

Las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores externos que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando.

Estas valuaciones constituyen la base para los valores reconocidos en los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por la Sociedad y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados bajo el rubro Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia se realiza al valor que el bien tenía al dicho momento y posteriormente es valuado de acuerdo a la política contable aplicable al rubro al cual se transfiere.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden, cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Cuando los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "Otros resultados operativos, netos" del estado de resultados integrales en el momento en que se incurren.

13

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.5 Créditos por ventas y otros créditos

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

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).

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 periodo. 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 de periodo. 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 periodo 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.

14

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.6 Instrumentos financieros (continuación)

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

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

Un derivado que sí ha sido designado como un instrumento de cobertura, puede ser de dos tipos:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 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 a 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.6 Instrumentos financieros (continuación)

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.

Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses, clasificados dentro del rubro Otros pasivos financieros, se reconocen inicialmente a su valor justo, el que corresponde al valor en la colocación descontado de todos los gastos de transacción directamente asociados a ella, para luego ser controlados utilizando el método del costo amortizado en base a la tasa efectiva.

3.7. Deudas comerciales y otras deudas

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.8. Impuesto a las Ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto a las ganancias del período incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados integrales, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en el país en el que la Sociedad opera y genera ganancias gravadas.

La Gerencia evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias entre las bases imponibles de los activos y pasivos y sus valores contables. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

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 período.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)

3.10. Cuentas de Patrimonio

Las partidas del patrimonio neto 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 a 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:

- Ganancias reservadas (voluntarias, estatutarias y legal, en ese orden);
- Contribuciones de capital;
- Primas de emisión y primas de negociación de acciones propias (cuando este rubro tenga saldo acreedor);
- Otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible);
- Ajuste de capital y;
- 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 más el saldo de la cuenta Ajuste del capital.

Desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo, excepto en acciones liberadas - están sujetos a una retención de impuestos (el "Impuesto sobre Dividendos") a una tasa del 10% sobre el importe de dichos dividendos, respecto de personas humanas tanto argentinos como extranjeros. Sin embargo, si los dividendos se distribuyen a compañías locales, el Impuesto sobre Dividendos no es aplicable. La compañía retiene y paga este impuesto en nombre de sus accionistas y compensa los impuestos aplicables contra cualquier deuda hacia los accionistas.

Cabe aclarar que mediante la Ley 27.430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma. En forma adicional, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan fijando la alícuota en 7% (para los años 2018 y 2019) y 13% (a partir del año 2020).

18

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

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

Nota 3 Resumen de políticas contables significativas (continuación)**3.11. Distribución de dividendos (continuación)**

La Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva (LSSRP) - B.O. 23 de diciembre de 2019, suspende la aplicación de la alícuota del 13% para la distribución de dividendos, estableciéndola en el 7%.

3.12 Información comparativa

Los presentes estados financieros especiales corresponden al período iniciado el 1° de julio de 2020 y terminado el 31 de diciembre de 2020. La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 30 de junio de 2020.

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:

Créditos / Activos	Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
A vencer		
Hasta 3 meses	20.361	16.385
Más de 12 meses	-	-
	20.361	16.3985
Deudas	Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
A vencer		
Hasta 3 meses	617	739
Más de 12 meses	457.828.647	554.252.142
Sin plazo establecido	-	3.725.492
	457.829.264	557.978.373

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

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

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:

Créditos / Activos	Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
Devengan intereses	-	-
No devengan intereses	20.361	16.385
	20.361	16.385

Deudas	Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
Devengan intereses	-	-
No devengan intereses	457.829.264	557.978.373
	457.829.264	557.978.373

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

20

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 5 Administración del riesgo financiero (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto 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 177.895m².

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	177.895	USD 135 a USD 145

La evolución en las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fue la siguiente:

	Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
Propiedades de inversión al inicio del ejercicio	2.022.275.491	1.746.806.493
Más:		
Altas del período	-	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(485.990.491)	275.468.998
Propiedades de inversión al cierre del período/ejercicio	1.536.285.000	2.022.275.491

Durante el período finalizado el 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 no se realizaron activaciones de costos financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 7 Efectivo y equivalente de efectivo

La composición de efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
Bancos en moneda nacional	118.470	176.941
Total	118.470	176.941

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

31 de diciembre de 2020		Costo amortizado (1)	Activos a valor razonable	Total
Activos según el estado de situación financiera				
Créditos por ventas y otros créditos	Nota 9	20.361	-	20.361
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	118.470	-	118.470
Total		138.831	-	138.831

31 de diciembre de 2020		Costo amortizado (1)	Pasivos a valor razonable	Total
Pasivos según el estado de situación financiera				
Deudas comerciales	Nota 10	617	-	617
Total		617	-	617

30 de junio de 2020		Costo amortizado (1)	Activos a valor razonable	Total
Activos según el estado de situación financiera				
Créditos por ventas y otros créditos	Nota 9	16.385	-	16.385
Efectivo y equivalente de efectivo	Nota 7	176.941	-	176.941
Total		193.326	-	193.326

30 de junio de 2020		Costo amortizado (1)	Pasivos a valor razonable	Total
Pasivos según el estado de situación financiera				
Deudas comerciales	Nota 10	740	-	740
Total		740	-	740

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

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

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

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

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

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

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Propiedad de inversión	-	1.536.285.000	-	1.536.285.000
Totales al 31 de diciembre de 2020	-	1.536.285.000	-	1.536.285.000

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Propiedad de inversión	-	2.022.275.491	-	2.022.275.491
Totales al 30 de junio de 2020	-	2.022.275.491	-	2.022.275.491

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2020 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 periodo, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante el periodo.

24

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

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

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

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 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020 es la siguiente:

Corrientes	Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	423	507
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	3.602	2.713
Impuesto al Valor Agregado	16.336	13.165
Total Otros Créditos	20.361	16.385

Nota 10 Deudas comerciales

La composición de las deudas comerciales al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
Proveedores	617	740
Total deudas comerciales	617	740

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

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

Nota 11 Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Dic 31, 2020
Impuesto a las Ganancias diferido	96.423.496
Impuesto a las Ganancias	96.423.496

La evolución del pasivo por impuesto diferido es la siguiente:

	Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
Saldos al inicio del periodo/ejercicio	462.458.448	(352.017.556)
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	91.793.695	74.857.761
Impuesto a las ganancias	(96.423.496)	(277.092.348)
Saldos al cierre del período/ejercicio	457.828.647	(554.252.143)

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos:

	Dic 31, 2020
Resultado del período a la tasa del impuesto	144.695.811
Efectos fiscales de:	
Diferencia de tasa reforma fiscal	14.421.869
Otras diferencias	(62.694.184)
Impuesto a las Ganancias	96.423.496

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

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

Nota 12 Gastos de administración

	Dic 31, 2020
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	(3.108.486)
Otros	24.737
Total gastos de administración	(3.083.749)

Nota 13 Resultados financieros

	Dic 31, 2020
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	587.371
Total resultados financieros netos	587.371

Nota 14 Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de junio de 2020:

Rubro	Dic 31, 2020	Jun 30, 2020
Deudas comerciales	-	3.725.492
Total	-	3.725.492

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 15 Impacto del COVID-19 en las operaciones de la compañía y otros hechos relevantes del ejercicio

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ("O.M.S.") declaró la "emergencia de salud pública de preocupación internacional" y decretó el estado de pandemia a nivel mundial con motivo del brote de COVID-19 en Wuhan, China y su posterior propagación a nivel mundial.

En la actualidad, las principales bolsas mundiales y el mercado de capitales local se han visto materialmente afectados por la propagación del Coronavirus, el cual ha afectado la producción y las ventas de una gran variedad de industrias, interrumpiendo o prolongando materialmente los plazos de las cadenas de suministro locales e internacionales. A nivel internacional también ha causado una importante escalada en la tasa desempleo en varias actividades proveedoras de bienes y servicios; previendo las máximas autoridades del Fondo Monetario Internacional que la situación provocará la más grave recesión a nivel mundial luego de la crisis del año 1929.

El 19 de marzo del 2020, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/2020, el Gobierno Argentino estableció el "aislamiento social, preventivo y obligatorio ("A.S.P.O.")", imponiendo el cierre de las fronteras y fuertes restricciones para la circulación de las personas a nivel nacional. Dichas medidas incluyeron una serie de excepciones con alcance a actividades consideradas "esenciales" y, por lo tanto, excluidas de dichas restricciones. La vigencia de las medidas fue prorrogada mediante sucesivos Decretos de Necesidad y Urgencia, manteniéndose vigente a la fecha de emisión de los presentes estados contables. No obstante, cabe destacar que a partir 8 de junio de 2020 en ciertas zonas el ASPO ha sido reemplazado por un esquema de Distanciamiento Social Preventivo y Obligatorio ("Di.S.P.O.").

En virtud de la actual emergencia sanitaria, la Sociedad ha priorizado la salud de sus empleados y las operaciones. En este sentido, se ha implementado un Plan de Contingencia con el fin de minimizar el riesgo de contagio de sus colaboradores y asegurar la continuidad del negocio. Con motivo del aislamiento social preventivo y obligatorio dispuesto en todo el territorio de la República Argentina, la Sociedad implementó el trabajo remoto obligatorio para todos los empleados de la Sociedad, siempre que sus tareas lo permitieran, permitiendo así la continuidad de la mayoría de las actividades desarrolladas por la Sociedad.

Con fecha 13 de marzo de 2021, en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), se mantendrá el distanciamiento social, preventivo y obligatorio (DISPO), hasta el 9 de abril de 2021.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la Sociedad no ha sufrido impactos significativos derivados de estos sucesos sobre su situación patrimonial y financiera, sobre sus resultados y/o sobre sus flujos de efectivo. Por lo tanto, la Dirección de la Sociedad considera que la aplicación de políticas contables correspondientes a una empresa en marcha en la preparación de los estados contables al 31 de diciembre de 2020 es adecuada en función a lo indicado.

Todo lo mencionado anteriormente debe ser tenido en cuenta al interpretar los presentes estados financieros.

Contexto de negociación de la Deuda Pública

Con fecha 5 de febrero de 2020, el Congreso de la Nación sancionó la ley para la restauración de la sostenibilidad de la deuda pública externa de la República Argentina. Dicha ley señala que las políticas de endeudamiento han resultado inconsistentes con la capacidad de repago de divisas, lo que tornan indispensable la restauración de la sostenibilidad de la deuda pública externa. El 6 de abril de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional publicó el Decreto 346/2020 que dispuso el diferimiento de los pagos de intereses y amortizaciones de capital de la deuda pública nacional instrumentada mediante títulos denominados en dólares estadounidenses emitidos bajo ley de la República Argentina hasta el 31 de diciembre de 2020, o hasta la fecha anterior que el Ministerio de Economía determine.

Durante el mes de abril de 2020 el Ministerio de Economía de la Nación dio a conocer un comunicado en el que se difundió la invitación a canjear los bonos soberanos regidos bajo ley extranjera elegibles para la reestructuración por nuevos bonos, cuyos términos fueron aprobados mediante el Decreto 391/20. Si bien el plazo para la aceptación de la invitación a canjear finalizó el día 8 de mayo de 2020, el plazo ha sido sucesivamente prorrogado.

28

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 15 Impacto del COVID-19 en las operaciones de la compañía y otros hechos relevantes del ejercicio (continuación)

Con fecha 4 de agosto de 2020, el Ministerio de Economía de la Nación emitió un comunicado en su sitio oficial en donde dio a conocer la noticia del acuerdo de reestructuración de la deuda con los principales grupos de acreedores. Esta situación implica que los tenedores de títulos de deuda emitidos por la República Argentina podrán canjearlos por nuevos bonos durante el transcurso del mes de agosto de 2020. Dicho canje de la deuda implica una reestructuración de más de USD 68 mil millones de dólares en bonos.

Con fecha 18 de septiembre de 2020, el Ministerio de Economía de la Nación emitió un comunicado en donde dio a conocer los resultados de la reestructuración de la deuda en moneda extranjera bajo ley local. En este, se informó la adhesión del 99,41%, brindando a los tenedores de la deuda bajo ley local el mismo tratamiento que a los tenedores de deuda bajo ley extranjera. Dicho canje de deuda implicó una reestructuración de más de USD 41 mil millones en bonos.

En lo referido a la deuda denominada en pesos en el año 2020 finalizó con un financiamiento neto positivo de \$386.727 millones – teniendo en cuenta las emisiones de nuevos instrumentos en el mercado local, como así también los pagos de vencimientos de títulos públicos-. Además, mediante operaciones de conversión de activos, durante el año se logró reducir un 8,3% el stock de deuda denominada en moneda extranjera.

Medidas tomadas por el BCRA sobre el Mercado único libre de cambios

El 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina emitió la comunicación "A"7106, mediante la cual profundiza los controles de cambios vigentes a fin de acceder al Mercado Único y Libre de Cambios para la formación de activos externos y/o para cancelar deudas por servicios de capital de endeudamientos financieros con el exterior. Con vigencia a partir del 16 de septiembre de 2020 se establece lo siguiente:

- Reestructuración de capital por deudas financieras del sector privado en moneda externa: Quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 por:
 - a) Endeudamientos financieros con el exterior del sector privado no financiero con un acreedor que no sea una contraparte vinculada del deudor,
 - b) Endeudamientos financieros con el exterior por operaciones propias de las entidades, o
 - c) Emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera de clientes del sector privado o de las propias entidades
- Deberán renegociar la deuda con sus acreedores y presentar ante BCRA un plan de refinanciación considerando que: a) el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital que vencía, y b) el resto del capital debe ser, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años.
- Para los vencimientos a registrarse hasta el 31 de diciembre de 2020, el plan de refinanciación debía ser presentado ante el BCRA antes del 30 de septiembre de 2020. Para los vencimientos a registrarse entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de marzo de 2021, deberá presentarse como mínimo 30 días corridos antes del vencimiento del capital a refinanciarse.

La Dirección continuará activamente monitoreando la situación, y elevando las acciones que puedan ser necesarias para manejar los desafíos que las situaciones mencionadas precedentemente pudieran generar, así como la situación financiera y de liquidez del Grupo.

Nota 16 Domicilio legal

El domicilio legal se encuentra pendiente de inscripción en IGJ.

29

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
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 Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Teodoro Argerich
Presidente

LA MALTERIA S.A.U.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Nota 17 Aprobación de los estados financieros especiales

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2020, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 30 de marzo de 2021.

Nota 18 Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria

Con fecha 28 de agosto de 2020 mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, se aprobaron los estados financieros anuales y la medición contable a valor neto de realización del rubro Propiedades de Inversión al 30 de junio de 2020.

Nota 19 Hechos posteriores

No existen 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 diciembre de 2020, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

30

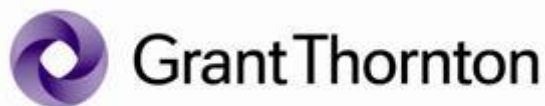
Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 30 de marzo de 2021
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Teodoro Argerich
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, planta baja “C”.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS ESPECIALES

Hemos auditado los estados financieros especiales adjuntos de **LA MALTERIA S.A.U.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**LA MALTERIA S.A.U.**” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, (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 período de 6 meses finalizado el 31 de diciembre de 2020, y (iii) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 19.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2020 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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación

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 separados, y consolidados, 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 separados, y consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros separados, y consolidados, 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 separados, y consolidados, 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 separados, y consolidados, 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. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CON SALVEDADE

De acuerdo a lo descripto en la Nota 1 “Propósitos de los estados financieros” los mismo fueron preparados para que la sociedad controlante calcule el valor de su participación y consolide la información al 31 de diciembre de 2020, por lo tanto no cumple con ciertas revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera.

5. OPINIÓN CON SALVEDADE

En nuestra opinión, excepto por lo descripto en el apartado 4., los estados financieros mencionados en el apartado 1 de este Informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **LA MALTERIA S.A.U.** al 31 de diciembre de 2020 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

6. 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 los operaciones del ejercicio al libro diario, que a la fecha aún no han sido transcriptos;

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación**6. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES - Continuación**

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

c) al 31 de diciembre de 2020, 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, 30 de marzo de 2021.

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

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 especiales adjuntos de LA MALTERIA S.A.U. que incluyen (i) el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, (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 periodo de 6 meses finalizado el 31 de diciembre de 2020, y (iii) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 19.

Los importes y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2020 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 30 de marzo de 2021 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32, con una opinión favorable con 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.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

IV- FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES

De acuerdo a lo descripto en la Nota 1 "Propósitos de los estados financieros" los mismos fueron preparados para que la sociedad controlante calcule el valor de su participación y consolide la información al 31 de diciembre de 2020, por lo tanto no cumplen con ciertas revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera.

V- CONCLUSION

Basado en el examen realizado, con el alcance descripto en el apartado III, y excepto por lo descripto en el apartado IV, informamos que, en nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el apartado I de este Informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de LA MALTERIA S.A.U. al 31 de diciembre de 2020 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el periodo de 6 meses finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

VI- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Los estados financieros mencionados en el apartado I, 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 I. 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 los operaciones del ejercicio al libro diario, que a la fecha aún no han sido transcriptos.
- c) 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, 30 de marzo de 2021.

IGNACIO ARRIETA

Por Comisión Fiscalizadora