

## **La Malteria S.A.**

**Estados Financieros por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019.**

## Información Legal

**Denominación:** LA MALTERIA S.A.

**Domicilio legal:** Moreno 877, Piso 23, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Actividad principal:** *Inversión, Explotación y Desarrollos Inmobiliarios, Generar y distribuir Energía Eléctrica. Aceptar y ejercer representaciones, comisiones y mandatos. Administrar todo tipo de bienes inmuebles o muebles.*

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:**

- Del Estatuto: 18/09/2018

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** 18/09/2117

**Número de inscripción en el Registro Público de Comercio:** 1929401

**Capital social:** 100.000 acciones

Clase de acciones	Capital suscrito, emitido e integrado. \$
Ordinarias no endosables de valor nominal \$ 1 y 1 voto por acción	100.000

**Sociedad controlante:** IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

**Participación de la sociedad controlante sobre el capital:** 95.000

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante:** 95%

# La Malteria S.A.

## Estado de Situación Financiera por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo 2019

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<b>31.03.19</b>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedades de inversión	3	303.450.000
Créditos por impuesto a las ganancias		1.979.081
Créditos por ventas y otros créditos	5	279.352
<b>Total del Activo no corriente</b>		<b>305.708.433</b>
<b>Activo corriente</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	100.000
<b>Total del Activo corriente</b>		<b>100.000</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>305.808.433</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		79.810.095
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>79.810.095</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Pasivos por impuesto diferido	7	26.570.032
<b>Total del Pasivo no corriente</b>		<b>26.570.032</b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	6	197.449.225
Impuesto a las ganancias a pagar		1.979.081
<b>Total del Pasivo corriente</b>		<b>199.428.306</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>225.998.338</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>305.808.433</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 08/05/2019

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

\_\_\_\_\_  
Daniel R. Elsztain  
Presidente

## La Malteria S.A.

### Estado de Resultados Integrales por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo 2019

(Importes expresados en pesos argentinos)

Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	Nota	<b>31.03.19</b>
Gastos generales y de administración	3	78.716.335
<b>Ganancia operativa antes de resultados financieros e impositivos</b>	8	<b>(1.453.394)</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		<b>77.262.941</b>
Resultados financieros, netos		28.979.162
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>106.242.103</b>
Impuesto a las ganancias	7	(26.570.032)
<b>Ganancia del período</b>		<b>79.672.071</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>79.672.071</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 08/05/2019

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

\_\_\_\_\_  
Daniel R. Elsztain  
Presidente

## La Malteria S.A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo 2019

(Importes expresados en pesos argentinos)

	<u>Capital social</u>	<u>Ajuste de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Emisión de acciones	100.000	38.024	-	138.024
Resultados integrales del periodo - Ganancia	-	-	79.672.071	79.672.071
<b>Saldos al 31 de Marzo de 2019</b>	<b>100.000</b>	<b>38.024</b>	<b>79.672.071</b>	<b>79.810.095</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 08/05/2019

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

\_\_\_\_\_  
Daniel R. Elsztain  
Presidente

# La Malteria S.A.

## Estado de Flujo de Efectivo por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	31.03.19
<b>Actividades operativas:</b>		
Ganancia del período		79.672.071
<i>Ajustes por:</i>		
Impuesto a las ganancias	7	26.570.032
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	3	(78.716.335)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(28.978.597)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Disminución de créditos por ventas y otros créditos		(279.352)
Aumento de deudas comerciales y otras deudas		1.691.229
Aumento Provisiones		2.928
Efectivo utilizado en actividades operativas antes de impuestos pagados		<b>(38.024)</b>
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas		<b>(38.024)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión		-
<b>Actividades de financiación</b>		
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación		-
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<b>(38.024)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	4	100.000
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		38.024
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio		<b>100.000</b>
<b>Operaciones que no afectan fondos</b>		
Aumento de Propiedades de inversión contra Aumento de Deudas comerciales		195.755.068

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 08/05/2019

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

\_\_\_\_\_  
Daniel R. Elsztain  
Presidente

# La Malteria S.A.

---

## Notas a los Estados Financieros por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019 (Importes expresados en pesos argentinos)

### 1. Información general

La Sociedad ha sido constituida e inscripta en el Registro Público de Comercio el 18 de septiembre de 2018.

La Sociedad tiene por objeto dedicarse a la inversión, explotación y desarrollos inmobiliarios. Generar y distribuir energía eléctrica. Aceptar y ejercer Representaciones, comisiones y mandatos. Administrar todo tipo de bienes inmuebles o muebles y activos de cualquier naturaleza, sean bienes propios y/o ajenos,

Su controlante 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").

### 2. Resumen de políticas contables significativas

Los presentes estados financieros por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019 han sido preparados al sólo efecto de su determinación del valor patrimonial proporcional y presentación por parte de una de las sociedades controlantes, IRSA Propiedades Comerciales S.A. frente a sus órganos de contralor y comprenden los resultados del período especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019.

Estos estados financieros por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019 han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad para su emisión el 08 de mayo de 2019.

#### 2.1. Bases de preparación de los estados financieros

##### (a) 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.

Para la confección de los presentes estados financieros por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019, la Sociedad ha hecho uso de la opción prevista en la NIC 34, y los ha confeccionado en su forma condensada. Por ello, estos estados financieros no incluyen toda la información que se requiere para un juego de estados financieros completos anuales.

La dirección de la Sociedad ha preparado los presentes estados financieros de acuerdo con el marco contable establecido por la CNV, el cual se basa en la aplicación de las NIIF, en particular de la NIC 34.

Adicionalmente, se ha incluido la información requerida por la CNV indicada en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la RG N°622/13. Dicha información se incluye en nota a los presentes estados financieros por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019.

# La Malteria S.A.

---

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 1° de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la Comisión Nacional de Valores (CNV) dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29).

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- 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.



# La Malteria S.A.

---

## **(b) Clasificación en corriente y no corriente**

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

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

## **(c) Moneda de presentación**

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

## **(d) Cierre de ejercicio económico**

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

## **(e) Criterios contables**

Los estados financieros han sido confeccionados de conformidad con el criterio del costo atribuido, excepto por las propiedades de inversión a valor razonable, activos y pasivos financieros (incluyendo instrumentos derivados) a valor razonable con cambios en resultados y pagos basados en acciones medidos a valor razonable.

## **(f) Flujos de efectivo**

La sociedad presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades comerciales del Grupo. Los flujos de efectivo relativos a propiedades para la venta se presentan dentro de las actividades operativas, dado que estos activos se venden en el curso habitual de los negocios.

## **2.2. Políticas contables**

Las políticas contables están basadas en las NIIF adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV, entre ellas, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, Capítulo III, Título IV, de la Resolución General N°622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a estos estados financieros por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019, tal como lo admiten las NIIF.

## **2.3. Información comparativa**

La Sociedad no presenta los estados contables comparativos por ser ésta la primera vez en confeccionar estados contables.

# La Malteria S.A.

---

## 2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también, los ingresos y 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 por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019.

## 2.5. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones.

Las propiedades de inversión incluyen, además, edificación que se está construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por la Sociedad, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, se contabilizan las partes por separado. La parte que es ocupada por la Sociedad se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40.

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

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades 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.

El valor razonable de los edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si no se dispone de esta información, el Grupo utiliza métodos de valuación alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de fondo descontados (Nivel 2).

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

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

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como

# La Malteria S.A.

---

propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia se realiza al valor que el bien tenía al dicho momento y posteriormente es valuado de acuerdo a la política contable aplicable al rubro al cual se transfiere.

La Sociedad puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

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

## **2.6. Instrumentos Financieros**

### **(a) Clasificación**

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: aquellos medidos a valor razonable, y aquellos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de capital o de deuda.

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

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

Una inversión en un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales dan origen en fechas específicas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado. La naturaleza de cualquier derivado embebido en el instrumento de deuda se considera al determinar si los flujos de efectivo son solo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Al 31 de marzo de 2019, los activos financieros a costo amortizado de la sociedad comprenden efectivo y créditos por ventas y otros créditos.

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

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

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero valuado a costo amortizado, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo

# La Malteria S.A.

---

financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados integrales.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.7. Créditos por venta y otros créditos**

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

## **2.8. Deudas comerciales y otras deudas**

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

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

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados integrales, excepto si se relacionan con

# La Malteria S.A.

---

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 los países en los 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. El Grupo 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 pasivo diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas 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.

Las entidades en Argentina están sujetas al Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta ("IGMP"). Conforme a este régimen impositivo, una entidad debe pagar el mayor entre el impuesto a las ganancias y el IGMP. La provisión por IGMP se calcula por cada entidad individual a la tasa vigente del 1% y se basa en los activos impositivos de la sociedad al cierre del ejercicio, como lo definen las leyes argentinas. Si el IGMP excede al impuesto a las ganancias, dicho excedente se puede tomar como pago a cuenta del impuesto a las ganancias futuro que se produzca durante un período de 10 años. Cuando la sociedad considera que es probable que se utilice el cargo de IGMP como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, contabiliza el IGMP como un crédito corriente o no corriente, según corresponda, dentro del estado de situación financiera.

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

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

## **2.10. Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos.

## **2.11. Capital Social**

El capital social se presenta como parte del patrimonio.

# La Malteria S.A.

## 3. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para el período especial finalizado el 31 de marzo de 2019 fue la siguiente:

	<b>Reservas de tierra al 31.03.19</b>
Alta	224.733.665
Resultado neto por cambios en el valor razonable	78.716.335
<b>Valor razonable al cierre del período</b>	<b>303.450.000</b>

## 4. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

Los activos y pasivos al 31 de marzo 2019 eran los siguientes:

	<b>Activos financieros a costo amortizado (1)</b>	<b>Activos no financieros</b>	<b>Total</b>
<b>31 de marzo de 2019</b>			
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>			
Efectivo en caja y bancos	100.000		100.000
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 5)	-	279.352	279.352
<b>Total</b>	<b>100.000</b>	<b>279.352</b>	<b>379.352</b>
	<b>Pasivos financieros a costo amortizado (1)</b>	<b>Pasivos no financieros</b>	<b>Total</b>
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 6)	197.449.225	-	197.449.225
<b>Total</b>	<b>197.449.225</b>	<b>-</b>	<b>197.449.225</b>

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

## 5. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 31 de marzo de 2019 es la siguiente:

	<b>31.03.19</b>
IVA saldo a favor	279.352
<b>Total otros créditos</b>	<b>279.352</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>279.352</b>
Total No corriente	279.352
<b>Total</b>	<b>279.352</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 14/05/2019  
Abelovich, Polano & Asociados SRL  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

# La Malteria S.A.

## 6. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 31 de marzo de 2019 es la siguiente:

	<b>31.03.19</b>
Deudas Comerciales	12.398
Provisiones	2.927
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>15.325</b>
Partes relacionadas (Nota 9)	<b>197.433.900</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>197.449.225</b>
Total corriente	197.449.225
<b>Total</b>	<b>197.449.225</b>

## 7. Impuestos

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

	<b>31.03.2019</b>
Impuesto a las ganancias diferido	26.570.032
<b>Impuesto a las ganancias - Perdida</b>	<b>26.570.032</b>

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

	<b>31.03.19</b>
Resultado del período a la tasa del impuesto	(31.872.631)
Efectos fiscales de:	
Diferencia de tasa reforma fiscal	5.314.006
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(11.407)
<b>Impuesto a las ganancias - Perdida</b>	<b>(26.570.032)</b>

## 8. Gastos por naturaleza

	<b>Gastos generales y de administración al 31.03.19</b>
Honorarios y retribuciones por servicios	1.450.211
Viáticos y movilidad	3.183
<b>Total gastos por naturaleza al 31.03.19</b>	<b>1.453.394</b>

## 9. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2019:

<b>Rubro</b>	<b>Total Corriente al 31.03.19</b>
<b>Deudas comerciales y otras deudas corriente</b>	<b>(197.433.900)</b>
<b>Total</b>	<b>(197.433.900)</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 14/05/2019  
Abelovich, Polano & Asociados SRL  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30

# La Malteria S.A.

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>31.03.19</b>	<b>Descripción de la operación</b>
IRSA Propiedades Comerciales S.A	(197.406.387)	Pagos realizados por cuenta y orden de La Sociedad
IRSA Inversiones y Representaciones	(27.513)	Reintegro de gastos
<b>Total</b>	<b>(197.433.900)</b>	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas:

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>31.03.19</b>	<b>Descripción de la operación</b>
IRSA Propiedades Comerciales S.A	(1.192.277)	Honorarios
Estudio Zang	(28.402)	Honorarios
<b>Total controlante</b>	<b>(1.220.679)</b>	
<b>Total</b>	<b>(1.220.679)</b>	

## 10. Resolución General N° 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (CNV)

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° Capítulo III, Título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación, se detallan las Notas a los estados financieros por el periodo especial iniciado el 18 de septiembre de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019 que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso	Nota 3
Anexo B- Activos intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D- Otras inversiones	No corresponde
Anexo E- Provisiones	No corresponde
Anexo F- Costo	No corresponde
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	No corresponde