

**MEMORIA, ESTADOS CONTABLES
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA
MARINA RÍO LUJÁN S.A.**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A los Señores Accionistas de Marina Río Luján S.A.:

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

I. CONTEXTO ECONÓMICO

El contexto internacional

La desaceleración suave pero persistente en la que la economía global lleva inmersa los últimos dos años impide vislumbrar con demasiado optimismo un 2024 para el que se esperan políticas monetarias y fiscales restrictivas, la persistencia de fenómenos climáticos extremos y una intensificación de los conflictos geopolíticos. En este contexto de crecientes riesgos de fragmentación global, volatilidad en los precios de las materias primas, incertidumbre financiera y más que probables perturbaciones comerciales, la Unión Europea (UE) seguirá profundizando en su política de autonomía estratégica y seguridad económica en favor de la diversificación y la reducción de riesgos, a la vez que España deberá iniciar una senda de consolidación fiscal sobre las bases de un aumento de la productividad y la tasa de empleo.

Conforme a un posible criterio, la economía mundial está en mejor situación que hace un año: el riesgo de una recesión mundial ha disminuido, en gran parte debido a la fortaleza de la economía de Estados Unidos. Pero las crecientes tensiones geopolíticas podrían crear nuevos peligros a corto plazo para la economía mundial. Al mismo tiempo, las perspectivas a mediano plazo de muchas economías en desarrollo se han ensombrecido en medio de la desaceleración del crecimiento en la mayoría de las principales economías, la lentitud del comercio mundial y las condiciones financieras más restrictivas de las últimas décadas. Se prevé que en 2024 el crecimiento del comercio mundial será solo la mitad del promedio registrado en la década anterior a la pandemia. Asimismo, es probable que los costos de endeudamiento para las economías en desarrollo —sobre todo las que tienen malas calificaciones crediticias— sigan siendo elevados, puesto que las tasas de interés mundiales se estancaron en niveles máximos de cuatro décadas en términos ajustados por inflación.

Se prevé que el crecimiento mundial se desacelerará por tercer año consecutivo, y pasará del 2,6 % registrado el año pasado al 2,4% en 2024, esto es, casi tres cuartos de punto porcentual por debajo del promedio de la década de 2010. Según las proyecciones, las economías en desarrollo crecerán solo un 3,9 %, más de un punto porcentual por debajo del promedio registrado en la década anterior. Luego de reflejar un bajo desempeño el año pasado, los países de ingreso bajo crecerán un 5,5 %, menos de lo esperado. A finales de 2024, la población de aproximadamente uno de cada cuatro países en desarrollo y alrededor del 40 % de los países de ingreso bajo seguirá siendo más pobre de lo que era antes de la pandemia de COVID-19. En las economías avanzadas, por su parte, se prevé que en 2024 el crecimiento se desacelerará y pasará del 1,5 % registrado en 2023 al 1,2 %.

La economía mundial se adentra en un 2024 en el que el escenario base es que la tendencia de suave desaceleración iniciada en 2017 (con el paréntesis del COVID-19) se mantenga, aunque con diferencias significativas entre los principales países, especialmente los emergentes. Pero existen importantes riesgos a futuro, entre los que cabría destacar posibles episodios de inestabilidad ligados tanto a los elevados tipos de interés predominantes (para los que no se vislumbra con claridad un próximo relajamiento) como a los procesos de normalización fiscal postpandemia, una mayor intensidad y frecuencia de fenómenos climáticos extremos, así como un agravamiento de los conflictos en Ucrania, Oriente Medio o el mar de China que acabasen generando aumentos en los precios de la energía e importantes disrupciones en el comercio de productos esenciales como alimentos o semiconductores.

La economía argentina

Las principales variables macroeconómicas de la argentina se vienen deteriorando año tras año, con un banco central sin reservas y complejos calendarios de vencimientos de deuda.

En términos de inflación, Argentina ha enfrentado y sigue experimentando presiones inflacionarias significativas. Durante 2023, el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) elaborado por el INDEC fue de 211.4%, mientras que el Índice de Precios Internos Mayoristas (“IPI”), elaborado por el mismo organismo, presentó un incremento acumulado de 276.4% durante dicho período mientras que, durante 2022, el incremento de precios reflejado por el IPC fue de 94,8%, y el IPI tuvo un incremento del 87,7%

El 2023 se perfiló como un año complicado para el comercio exterior. La balanza comercial de Argentina obtuvo un saldo negativo de USD 6.926 millones, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Los fenómenos climatológicos, los factores externos como una menor demanda y la caída de precios en los commodities, tuvieron un impacto en los envíos del país al exterior.

En el periodo diciembre 2022 a diciembre 2023, el peso se depreció 77,81% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. En lo que respecta a las reservas internacionales netas del banco central, cuando comenzó el año economistas privados las calculaban por encima de los US\$6.200 millones. La sequía, la brecha cambiaria y las restricciones, entre otros factores fueron erosionando las arcas de la autoridad monetaria, y las reservas netas llegaron a niveles negativos cercanos a los US\$11.000 millones, según cálculos privados, antes de comenzar a recomponerse en las últimas semanas del 2023, en las que el BCRA compró más de US\$2.500 millones en el mercado de cambios.

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Este año la actividad económica cortó 2 años de crecimiento consecutivo, crecimiento que se explicó en gran medida por el rebote a la caída del 10% en 2020, el año de la pandemia. Se prevé que la caída de este año sea de alrededor del 2%.

Perspectivas

Las urgencias económicas no desaparecerán en este 2024. Los vencimientos por casi US\$4.000 millones que esperan en enero, la aceleración de la inflación tras la devaluación y el sinceramiento de precios reprimidos, la tolerancia social frente al ajuste planteado o la gobernabilidad surgen sólo como algunos de los múltiples desafíos que deberá enfrentar el nuevo gobierno. Tras un 2023 de deterioros en las principales variables económicas, economistas privados coinciden en que el principal interrogante hoy es ver si la nueva administración será capaz de ir superando estos y otros escollos mientras apunta a dejar atrás el déficit y estabilizar las variables sin provocar un estallido social.

El presidente de la Nación, Javier Milei, ya impulsó drásticos cambios en la economía argentina, con liberación de precios, devaluación y una agresiva propuesta de desregulación, que concretó desde un proyecto de ley y un decreto de necesidad y urgencia (DNU). El plan se da en un contexto de aceleración inflacionaria –los índices llegaron a niveles récord desde la última hiperinflación–, estancamiento y pérdida del poder adquisitivo de los ingresos, que anticipa tensiones e incertidumbre para el recién iniciado 2024.

Para la economía, 2024 será, en líneas generales un año negativo. Más allá de algunos sectores que tendrán mejores condiciones o que lograrán recuperarse luego de 2023 –fundamentalmente el agro, después de los efectos de la sequía–, las proyecciones indican que la caída del nivel de actividad sería de entre el 2% y el 6% del producto bruto interno (PBI). Es el escenario de “estanflación” al que hizo referencia el presidente Milei, y que profundiza la tendencia ya registrada en 2023: la actividad comenzó a retroceder ligeramente desde septiembre, según los datos del INDEC, y las proyecciones marcan un deterioro acelerado desde entonces.

El Banco Mundial estimó que la Argentina crecerá 2,7%, en 2024, dando vuelta así la caída de 2,5% que experimentó en el período anterior, a la vez que pronosticó que para 2025 la economía local se incrementaría en un 3,2%. En su último informe, la entidad consignó que “las perspectivas económicas de la región sugieren una recuperación gradual, con un crecimiento proyectado del 2,3 % en 2024 y del 2,5 % en 2025”, respecto de lo que resultó 2023.

En contraposición, el Fondo Monetario Internacional (FMI) recalculó su estimación para la economía argentina este año y proyectó una fuerte caída de 2,8% como consecuencia del “ajuste considerable” que experimentará a lo largo del 2024 por las medidas del gobierno de Javier Milei. Para el año próximo, de todas formas, prevé un pronunciado rebote de 5 por ciento. La recesión y la inflación serán tan marcadas este año que solamente la Argentina empujó un recálculo hacia la baja para toda la región y los países emergentes, mencionó el reporte.

Sobre la inflación argentina, el FMI apuntó que “se espera que la realineación de los precios relativos y la eliminación de los antiguos controles de precios, la última depreciación de la moneda y su traspaso a los precios hagan subir la inflación en el corto plazo”. En diciembre el índice de precios marcó un 25,5% (211% anual) y se espera que en enero haya alguna señal de desaceleración, aunque todavía en la zona del 20% mensual, en parte por el arrastre estadístico del último mes de 2023.

La industria de bienes raíces

La industria de bienes raíces en Argentina es un sector importante y en constante evolución. Históricamente, la propiedad inmobiliaria ha sido una inversión popular en Argentina, ya que se considera una forma segura de invertir dinero a largo plazo y proteger contra la inflación. A pesar de las fluctuaciones económicas y políticas que ha experimentado Argentina en los últimos años, la demanda de propiedades ha seguido siendo alta.

Argentina posee un déficit habitacional estructural que se estima no remediará en el corto plazo. Parte de la explicación a este problema se encuentra en la escasez de créditos económicos para los segmentos de ingresos medios y bajos de la población, así como la limitada intervención del Estado en la promoción de la vivienda a través de subsidios en los últimos años. Por este motivo, el principal motor de la inversión inmobiliaria y la construcción de viviendas suelen ser los ahorros privados, reforzados por el hecho de que, en Argentina, la inversión en bienes raíces suele ser percibida como un instrumento de mayor calidad para la preservación del valor y/u obtención de renta en comparación a los depósitos bancarios o títulos de renta fija. Esto explica porque la compra de inmuebles resulta una de las alternativas de inversión más populares entre los ahorristas argentinos.

La performance del mercado inmobiliario es quizás una de las más dependientes de la salud macroeconómica de un país. Variables como inflación, tipo de cambio, crecimiento, salario real, tasa de interés y disponibilidad de crédito pueden, juntas o por sí solas, determinar el éxito o fracaso de un emprendimiento residencial o comercial.

Alzas aceleradas de precios o variaciones abruptas del tipo de cambio distorsionan los precios relativos y generan incertidumbre, provocando bajas en la actividad económica, especialmente en el nivel de inversión. Además, provocan pérdidas en el poder de compra de los salarios, caída en los márgenes de rentabilidad y presión sobre la tasa de interés. En este contexto, la capacidad de lanzar nuevos proyectos disminuye, así como la demanda por el stock existente.

El crecimiento de la población argentina y la reconversión de propiedades dentro de los distintos destinos urbanos se han preformado muy por encima de la media en los últimos años. Viendo esto último como una oportunidad para las perspectivas de la Sociedad, se considera que la mejora del sector será producto de acciones y decisiones a nivel macro que fundamenten una recuperación económica de ahorro y de inversión sustentable a mediano y largo plazo.

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En resumen, la industria de bienes raíces en Argentina es un sector importante y en constante evolución, influenciado por factores macroeconómicos, políticos y sociales. A pesar de los desafíos, la demanda de propiedades sigue siendo alta, y se espera que continúe siendo un área importante de inversión y oportunidad en el futuro.

PERFIL CORPORATIVO DE MARINA RÍO LUJÁN

Estructura Accionaria

El capital emitido, suscripto, integrado e inscripto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 asciende a \$4.569.761.000.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Participación	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	49,999 %	49,999 %
Marcelo Gómez Prieto	49,999 %	49,999 %
Carlos Marcelo D'Alessio (1)	0,001 %	0,001 %
	100,00 %	100,00 %

(1) Carlos Marcelo D'Alessio mantiene la propiedad fiduciaria de 2 acciones de la Sociedad (una acción Clase A y una acción Clase B). En su carácter de fiduciario del "Contrato de Fideicomiso de Garantía" suscripto el 27 de diciembre de 2007 –y su adenda- entre GCDI S.A., Marcelo Gómez Prieto y Carlos Marcelo D'Alessio.

GCDI S.A., una de las empresas gerenciadoras del proyecto Venice, es una sociedad constituida bajo las leyes de la República Argentina. Marcelo Gómez Prieto es un destacado empresario local.

Actividad de la Sociedad

La actividad principal de la Sociedad es la construcción y venta de todo tipo de inmuebles. Su único proyecto urbanístico en desarrollo se denomina Venice y se sitúa en el Municipio de Tigre de la Provincia de Buenos Aires. El proyecto se desarrollará sobre un terreno de aproximadamente 30 hectáreas de las cuales aproximadamente 8 hectáreas se encuentran urbanizadas, que se destinarán a viviendas unifamiliares, edificios para viviendas y oficinas comerciales, además de áreas comunes de esparcimiento y tránsito. El Masterplan de Venice fue proyectado por los estudios Duany Plater-Zyberk & Company (Miami, EEUU) y Bodas, Miani, Anger Arquitectos (Buenos Aires).

A tal efecto, la Sociedad subcontrata con GCDI S.A. y Metro 21 S.A. el gerenciamiento del mencionado proyecto.

El anteproyecto fue diseñado por el Estudio McCormack & Asociados y lo está ejecutando Obras y Sistemas S.R.L. El mismo se compone de diversas etapas que se desarrollarán a lo largo de varios años. A la fecha, hemos lanzado aproximadamente el 60% de la primera etapa "Las Rías", actualmente en construcción, que se compone de 457 departamentos, 552 cocheras, 42 amarras y 231 bauleras. Asimismo, se están realizando las obras viales y de infraestructura tanto dentro como fuera del predio.

A la fecha, hemos lanzado aproximadamente el 60% de la primera etapa "Las Rías" acorde al siguiente detalle:

ETAPA LAS RIAS	Totales	Terminadas	En ejecución	
			Goletas 2	Club House
Unidades funcionales	457	457	-	-
Unidades complementarias cocheras	552	552	-	-
Unidades complementarias bauleras	231	231	-	-

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

DISPONIBILIDAD UNIDADES PARA SU COMERCIALIZACIÓN						
	Goletas 1	Goletas 2	Balandras 1	Balandras 2	Falúas	Club House
Unidades funcionales	-	2	-	-	-	-
Unidades complementarias cocheras	10	(***) 29	3	(*) 5	(**) 5	54
Unidades complementarias bauleras	-	-	-	-	8	-

(*) unidades complementarias cocheras con bauleras

(**) unidades complementarias cocheras sólo una con baulera

(***) unidades complementarias cocheras sólo seis con baulera

OTRAS UF			
	Totales	Sector Puerto	Sector Falúas
Amarras	43	29	14

DISPONIBILIDAD UNIDADES PARA SU COMERCIALIZACIÓN		
	Sector Puerto	Sector Falúas
Amarras	18	5

ESTADO DE AVANCES DE OBRA AL 31/12/22 Y AL 31/12/23		
	31/12/2022	31/12/2023
Edificio Goletas 2		
Contrato principal	64,30%	100,00%
Colocación de pisos	0,00%	100,00%
Carpintería de aluminio (provisión y colocación)	0,00%	100,00%
Carpintería metálica (provisión)	0,00%	100,00%
Ascensores Schindler	38,00%	100,00%
Club House		
Contrato principal	53,27%	100,00%
Sistema alimentación eléctrica	0,00%	100,00%
Muebles de cocina	0,00%	100,00%
Piedra bola	0,00%	100,00%
Sector Puerto (*)		
Servicio de agua y electricidad	0,00%	100,00%
Iluminación	0,00%	100,00%
Plataformas	0,00%	100,00%
Sector Falúas (*)		
Servicio de agua y electricidad	0,00%	100,00%

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	1.103.158	3.435.318
Accionista persona física	16.235.954	29.158.322
Total Otros Créditos	17.339.112	32.593.640

DEUDAS COMERCIALES		
GCDI S.A.	123.298.213	383.960.060
Accionista persona física	93.115.000	630.836.344
Total Deudas Comerciales	216.413.213	1.014.796.404

PRÉSTAMOS		
GCDI S.A.	-	-
Accionista persona física	4.018.464.768	2.570.068.204
Total Préstamos	4.018.464.768	2.570.068.204

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de unidades		
GCDI S.A.	2.177.431.988	2.339.233.604
Accionista persona física	5.164.636.289	4.969.400.831
Total Anticipo de Clientes	7.342.068.277	7.308.634.435

a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	Servicios recibidos	-	366.974.346
Accionista persona física MGP	Cobros por venta de unidades funcionales	290.225.427	1.812.654.147
Accionista persona física MGP	Capitalización de deuda	-	(4.003.316.531)
GCDI S.A.	Capitalización de deuda	-	(3.999.338.940)
Accionista persona física MGP	Bienes personales	(6.872.561)	-
GCDI S.A.	Resultados Financieros	-	313.419.337
Accionista persona física MGP	Resultados Financieros	(109.460.742)	630.836.345
Totales		173.892.124	(4.878.771.296)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	Servicios recibidos	-	(2.863.658)
GCDI S.A.	Resultados Financieros	363.376.278	978.826.922
Accionista persona física MGP	Resultados Financieros	(960.864.630)	1.892.223.866
Totales		(597.488.352)	2.868.187.130

(!) La totalidad de los resultados financieros fue activada como parte del costo financiero en el rubro bienes de cambio según RT 17.

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

RESUMEN DE LA SITUACIÓN PATRIMONIAL, RESULTADOS, GENERACIÓN Y APLICACIÓN DE FONDOS E INDICADORES**Estructura patrimonial comparativa con el ejercicio anterior**

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Activo corriente	9.223.848.228	19.389.868.635
Activo no corriente	18.008.774.103	12.692.473.978
Total del activo	27.232.622.331	32.082.342.613
Pasivo corriente	13.698.304.733	20.140.692.578
Pasivo no corriente	6.886.001.212	3.895.597.635
Total del pasivo	20.584.305.945	24.036.290.213
Patrimonio neto	6.648.316.386	8.046.052.400
Total del pasivo y patrimonio neto	27.232.622.331	32.082.342.613

Estructura de resultado comparativa con el ejercicio anterior

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Resultado operativo	(247.133.328)	(281.592.917)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	4.572.059.240	(925.640.083)
Resultados financieros y de tenencia, netos, incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.)	(2.605.594.270)	3.067.574.898
Otros gastos operativos	(326.636.931)	(613.856.397)
Ingresos financieros	115.186.231	-
Otros ingresos y egresos, netos	85.268.942	(14.940.073)
Total resultados antes del impuesto a las ganancias	1.593.149.884	1.231.545.428
Impuesto a las ganancias	(2.990.885.898)	(2.220.201.138)
Resultado del ejercicio	(1.397.736.014)	(988.655.710)

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

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Fondos aplicados a las actividades operativas	(281.064.282)	(461.573.720)
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(1.052.169.617)	(1.003.735)
Fondos generados por las actividades de financiación	1.448.396.564	530.962.577
R.E.C.P.A.M. del efectivo y equivalente de efectivo	(53.819.162)	(10.324.465)
Total de fondos generados durante el ejercicio	61.343.503	58.060.657

Indicadores, razones o índices, comparativos con el ejercicio anterior

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0.32	0.33
Liquidez corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0.67	0.96
Inmovilización del capital	Activo no Corriente / Activo Total	0.66	0.40
Rentabilidad	Resultado / Patrimonio Neto Promedio	(0.21)	(0.12)

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

PERSPECTIVAS FUTURAS

La Sociedad se encuentra gestionando ante las autoridades de la Municipalidad de Tigre, la aprobación de una nueva versión del plano urbanístico del proyecto, ajustado a la dinámica de la demanda y sus preferencias actuales, con el objeto de acelerar la consolidación del emprendimiento y su valorización. Con respecto a dicha aprobación, con posterioridad al cierre del ejercicio, la Municipalidad de Tigre ha solicitado se revise el plano presentado, motivo por el cual la Sociedad se encuentra abocada a su reformulación y reingreso según las modificaciones requeridas.

Durante el próximo ejercicio, se prevé realizar las tareas necesarias para estar en condiciones de lanzar un nuevo producto hacia fines de año 2024 o principios del 2025.

Asimismo, la Sociedad se encuentra analizando distintas alternativas para reestructurar o cancelar su pasivo de largo plazo.

Desde el punto de vista operativo, la Sociedad se encuentra gestionando la realización de las obras comprometidas, aprobaciones y demás requisitos necesarios para avanzar con el proceso de subdivisión de la propiedad y escrituración de las unidades.

Durante la primera parte del año se prevé terminar con algunas obras internas menores como la ampliación de la planta de tratamiento de efluentes y la colocación de la cubierta en un sector del estacionamiento del edificio Goletas 2.

AGRADECIMIENTOS

Queremos expresar nuestro agradecimiento a nuestros proveedores, clientes, instituciones bancarias, profesionales y asesores por la colaboración recibida y el apoyo brindado en cada momento. Especial reconocimiento a las desarrolladoras Metro 21 S.A. y GCDI S.A.

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

EL DIRECTORIO

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

Domicilio legal: Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 Dpto. A
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 26 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2023

ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE 2023

PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

Actividad principal de la Sociedad: Construcción y venta de todo tipo de inmuebles

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia:

- Del estatuto: 14 de abril de 1998
- De su última modificación: 3 de octubre de 2016

Número de Registro de la inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.648.542

Fecha de vencimiento del estatuto: 14 de abril de 2097

C. U. I. T. N°: 30-70093702-6

Composición del Capital social (Nota 6)		
Cifras en pesos		
Acciones	Cantidad	Emitido, suscrito e integrado (1 y 2)
Ordinarias, nominativas, no endosables de clase A, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 100	22.848.805	2.284.880.500
Ordinarias, nominativas, no endosables de clase B, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 100	22.848.805	2.284.880.500
	45.697.610	4.569.761.000

- (1) Con fecha 29 de junio de 2018 la Sociedad aprobó por acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria un aumento de capital mediante la capitalización de créditos de sus accionistas por un total de 2.417.800, quedando el capital social de la Sociedad en 384.539.200. Al cierre del ejercicio se encuentra pendiente de inscripción en IGJ.
- (2) El Directorio de la Sociedad, con fecha 30 de diciembre de 2022, realizó la Asamblea General Extraordinaria en la cual se aprobó instruir a los accionistas a realizar el aumento de capital por la suma de \$1.605.880.000 representado en un total de 8.029.400 acciones Clase A de VN \$100 c/u y 8.029.400 acciones Clase B de VN \$100 c/u mediante la capitalización de la cuenta ajuste de capital según artículo 105 de la Resolución General 7/2015 de IGJ. En esa misma Asamblea General Extraordinaria aprobó instruir a los accionistas a realizar la capitalización, en partes iguales, de los saldos pendientes al 30 de diciembre de 2022, de las líneas de crédito que se habían suscrito e integrado hasta el año 2018. Los saldos tratados arrojaran un aumento de capital por \$2.579.341.800, representado en un total de 12.896.709 acciones Clase A de VN \$100 c/u y 12.896.709 acciones Clase B de VN \$100 c/u. Ascendiendo el total del capital social a \$4.569.761.000. Al cierre del ejercicio dichos aumentos se encuentran pendiente de inscripción en IGJ.

2

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

		Dic 31, 2023 Pesos	Dic 31, 2022 Pesos
ACTIVO			
Activo corriente			
Caja y bancos	Nota 5.a	115.044.552	79.276.692
Inversiones transitorias	Anexo I	25.575.643	-
Créditos por ventas	Nota 5.b	106.771.592	12.827.016
Otros créditos	Nota 5.c	39.024.333	101.295.032
Bienes de cambio	Nota 5.d	8.937.432.108	19.196.469.895
Total del activo corriente		9.223.848.228	19.389.868.635
Activo no corriente			
Créditos por ventas	Nota 5.b	92.249.375	-
Otros créditos	Nota 5.c	110.498.677	510.106.068
Propiedad de Inversión	Nota 5.e	17.803.666.798	12.180.784.222
Bienes de uso	Anexo II	2.359.253	1.583.688
Total del activo no corriente		18.008.774.103	12.692.473.978
Total del activo		27.232.622.331	32.082.342.613
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	Nota 5.f	1.314.129.806	4.041.699.501
Préstamos	Nota 5.g	4.018.464.768	2.570.068.204
Remuneraciones y cargas sociales	Nota 5.h	3.105.619	7.383.344
Cargas fiscales	Nota 5.i	5.859.413	67.180.167
Anticipos de clientes	Nota 5.j	8.308.613.860	13.257.892.742
Provisiones	Anexo III	48.131.267	196.468.620
Total del pasivo corriente		13.698.304.733	20.140.692.578
Pasivo no corriente			
Cargas fiscales	Nota 5.i	6.886.001.212	3.895.115.314
Anticipos de clientes	Nota 5.j	-	482.321
Total del pasivo no corriente		6.886.001.212	3.895.597.635
Total del pasivo		20.584.305.945	24.036.290.213
PATRIMONIO NETO		6.648.316.386	8.046.052.400
Total del pasivo y el patrimonio neto		27.232.622.331	32.082.342.613

Las Notas y Anexos que acompañan son parte integrante de este estado.

3

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADO DE RESULTADO

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
		Pesos	Pesos
Ingreso por actividades ordinarias		3.641.658.684	1.207.865.298
Costo de las actividades ordinarias		(3.641.658.684)	(1.207.865.298)
Resultado bruto		-	-
Gastos de comercialización	Anexo V	(88.539.550)	(138.529.245)
Gastos de administración	Anexo V	(158.593.778)	(143.063.672)
Resultado operativo		(247.133.328)	(281.592.917)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	Nota 10	4.572.059.240	(925.640.083)
Otros gastos operativos	Nota 5.k	(326.636.931)	(613.856.397)
Resultados financieros y de tenencia, netos, incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.)		(2.490.408.039)	3.067.574.898
Otros ingresos y egresos, netos	Nota 5.l	85.268.942	(14.940.073)
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		1.593.149.884	1.231.545.428
Impuesto a las Ganancias	Nota 4	(2.990.885.898)	(2.220.201.138)
Resultado del ejercicio		(1.397.736.014)	(988.655.710)

Las Notas y Anexos que acompañan son parte integrante de este estado.

4

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Concepto	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados				Totales Dic 31, 2023	Totales Dic 31, 2022
	Capital social	Ajuste de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Total		
Saldos al inicio del ejercicio	4.569.761.000	15.536.405.935	20.106.166.935	17.085.094	14.803.487.474	(26.880.687.103)	(12.060.114.535)	8.046.052.400	1.002.440.586
Aumento de capital social (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	8.032.267.524
Distribución (2)	-	(5.875.581.880)	(5.875.581.880)	(17.085.094)	(14.803.487.474)	20.696.154.448	5.875.581.880	-	-
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	(1.397.736.014)	(1.397.736.014)	(1.397.736.014)	(988.655.710)
Saldos al cierre del ejercicio	4.569.761.000	9.660.824.055	14.230.585.055	-	-	(7.582.268.669)	(7.582.268.669)	6.648.316.386	8.046.052.400

(1) Capitalización de préstamos: Con fecha 30 de diciembre de 2022 se realizó la Asamblea General Extraordinaria en la cual se aprobó el aumento de capital de la Sociedad mediante la capitalización de créditos de los accionistas con la Sociedad.

(2) Tratamiento del resultado del ejercicio: Con fecha 22 de diciembre de 2023 se realizó la Asamblea General Extraordinaria en la cual se aprobó el tratamiento del resultado del ejercicio absorbiendo las pérdidas acumuladas, afectando las Reservas Facultativa, Legal y la cuenta Ajuste de Capital según las pautas del artículo 316 de la RG7 de la IGJ.

Las Notas y Anexos que acompañan son parte integrante de este estado.

5

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto
Presidente

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

	Dic 31, 2023 Pesos	Dic 31, 2022 Pesos
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	79.276.692	21.216.035
Efectivo al cierre del ejercicio (1)	140.620.195	79.276.692
Aumento neto del efectivo	61.343.503	58.060.657
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	(1.397.736.014)	(988.655.710)
Impuesto a las Ganancias	2.990.885.898	2.220.201.138
Ajustes por RECPAM	53.819.162	10.324.465
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Depreciaciones de bienes de uso	570.716	266.510
Resultado por valuación a valor neto de realización de propiedades de inversión	(4.572.059.240)	925.640.083
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento de créditos por ventas	(186.193.951)	-
Aumento de otros créditos	461.878.090	560.675.091
Aumento / (Disminución) de bienes de cambio	10.259.037.787	(2.436.856.307)
Disminución de deudas comerciales	(2.727.569.695)	(71.815.595)
(Disminución) / Aumento de remuneraciones y cargas sociales	(4.277.725)	5.685.942
Disminución de cargas fiscales	(61.320.754)	(22.736.258)
Disminución de provisiones	(148.337.353)	(173.886.460)
Disminución de anticipos de clientes	(4.949.761.203)	(490.416.619)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(281.064.282)	(461.573.720)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de bienes de uso	(1.346.281)	(1.003.735)
Transferencia por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(1.050.823.336)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1.052.169.617)	(1.003.735)
Actividades de financiación		
Aumento / (Disminución) de préstamos	1.448.396.564	(7.501.304.947)
Aportes de los propietarios	-	8.032.267.524
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	1.448.396.564	530.962.577
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	(53.819.162)	(10.324.465)
Aumento del efectivo y equivalente de efectivo por resultados financieros y por tenencia por el efectivo y equivalente del efectivo	(53.819.162)	(10.324.465)
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	61.343.503	58.060.657

(1) Efectivo: equivalente a caja y bancos e inversiones transitorias con vencimiento inferior a 3 meses.

Las Notas y Anexos que acompañan son parte integrante de este estado

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Marcelo Gómez Prieto
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 1 Propósito de los estados contables

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

Marina Río Luján S.A. (en adelante la "Sociedad"), forma parte de un grupo económico el cual incluye, entre otras, a la sociedad GCDI S.A. (ex 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.

Nota 2 Actividad de la sociedad

La actividad principal de la Sociedad es la construcción y venta de todo tipo de inmuebles. El terreno sobre el que se sitúa se encuentra en el Municipio de Tigre de la Provincia de Buenos Aires. El proyecto urbanístico en desarrollo se denomina Venice. El Masterplan de Venice fue proyectado por los estudios Duany Plater-Zyberk & Company (Miami. EEUU) y Bodas, Miani, Anger Arquitectos (Buenos Aires).

El anteproyecto fue diseñado por el Estudio McCormack & Asociados y lo está ejecutando Obras y Sistemas S.R.L. El mismo se compone de diversas etapas que se desarrollarán a lo largo de varios años. Actualmente la construcción se compone de 457 departamentos, 552 cocheras, 42 amarrias y 231 bauleras. Asimismo, se están realizando las obras viales y de infraestructura tanto dentro como fuera del predio.

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables

3.1 Unidad de medida

3.1.1. Descripción general

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de diciembre de 2023), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6.

3.1.2. Normas profesionales aplicadas, referidas a la unidad de medida

Desde la entrada en vigencia de la RT N° 39, que modificó las normas sobre unidad de medida contenidas en la RT N° 17, la necesidad de reexpresar los estados contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal que lleve a calificar la economía como altamente inflacionaria. A los fines de identificar la existencia de un entorno económico con tales características, la RT N° 17 proporciona distintos indicadores.

Para favorecer la consistencia en la aplicación de los diferentes indicadores entre distintas entidades, la Interpretación N° 8 establece como indicador clave y condición necesaria para reexpresar las cifras de los estados contables preparados bajo esa RT, al hecho fáctico de que la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el índice de precios internos al por mayor (IPIM), del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) alcance o sobrepase el 100%.

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100% acumulado en tres años. Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno (JG) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) emitió la Resolución (JG) N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución de Consejo Directivo N° 107/2018), indicando que se existía un contexto de alta inflación y, por lo tanto, los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cuyo cierre ocurriera a partir del 1 de julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. La mencionada resolución también indicó que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

Cabe mencionar que la Mesa Directiva del CPCECABA, en abril de 2019, aprobó la Resolución MD N°11/2019, la cual introdujo ciertas modificaciones a la Resolución (JG) N° 539/2018.

Estas modificaciones fueron luego recogidas por la FACPCE en su Resolución (JG) N° 553/2019. Por lo tanto, la aplicación de la modificación aprobada por el CPCECABA produce iguales resultados que los que se obtendrían aplicando la Resolución (JG) N° 553/2019.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables se continuaban verificando las características del entorno económico del país que motivan la utilización del procedimiento de reexpresión a moneda de cierre, descripto en la RT N° 6.

7

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito en Nota 3.1)

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables (continuación)

3.1.3. Contexto legal y regulatorio, referido a la unidad de medida

La aplicación del ajuste por inflación había sido discontinuada el 28 de marzo de 2003 por la vigencia del Decreto N° 664/03 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), que instruyó a ciertos organismos de contralor a no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del 1 de marzo de 2003. Conforme lo resuelto por la Junta de Gobierno de la FACPCE en su Resolución N° 287/03, y por la Mesa Directiva del CPCECABA, en su Resolución N° 41/03, hubiera correspondido la discontinuación de la aplicación del ajuste por inflación a partir del 1 de octubre de 2003. Sin embargo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda ocurridos entre el 28 de febrero de 2003 y el 30 de septiembre de 2003 no fueron significativos.

El referido Decreto 664/03 fue derogado tras la promulgación de la Ley 27.468, el 3 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) emitió su resolución N° 10/2018 que reglamentó la entrada en vigencia de la aplicación de la RT N° 6, derogando así la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación.

3.1.4. Descripción del proceso de reexpresión a moneda de cierre

3.1.4.1. Descripción general

A efectos de reexpresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la Sociedad deberá, entre otras cosas:

- Eliminar los ajustes parciales contabilizados, a fin de evitar su duplicación.
- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su última reexpresión, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de reexpresión aplicables. A tal efecto, se utiliza la serie de índices definida por la FACPCE en la Resolución (JG) N° 539/2018.
- Aplicar los coeficientes de reexpresión a los importes de las partidas anticuadas para reexpresarlas a moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán reexpresarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre. Asimismo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda que deberán reconocerse serán aquellos ocurridos desde el 1 de marzo de 2003.
- Comprobar que los valores reexpresados de los diferentes activos no excedan a sus correspondientes valores recuperables determinados de acuerdo con las normas contables profesionales pertinentes.

3.1.4.2. Determinación del resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)

La aplicación del proceso de reexpresión establecido en la RT N° 6 implica el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen el rubro "Resultados financieros y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)" del estado de resultados.

3.1.5 Criterios utilizados por la sociedad para realizar la reexpresión a moneda de cierre, con efectos sobre los presentes estados contables

3.1.5.1. Utilización de dispensas opcionales establecidas en la Resolución N° 539/2018 de la Junta de Gobierno de la F.A.C.P.C.E.

Para la preparación de los presentes estados contables, la Dirección de la Sociedad ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la Resolución N° 539/2018 (F.A.C.P.C.E), en su versión adoptada por el C.P.C.E.C.A.B.A. mediante las Resoluciones CD 107/2017 y MD 11/2019:

- Relacionadas con la aplicación inicial de la RT N° 6 tras un período de estabilidad.
La Sociedad ha reexpresado los activos, pasivos y componentes del patrimonio neto con fecha de origen anterior al último proceso de reexpresión, tomando como base las cifras reexpresadas previamente desde la última reexpresión realizada (febrero de 2003).
- Relacionadas con la aplicación posterior de la RT N° 6, tras la reanudación luego de un período de estabilidad.
La Sociedad no ha presentado la nota requerida por el inciso (b) del párrafo 6 de la Interpretación N° 2 (F.A.C.P.C.E).

3.1.5.2. Criterios utilizados por la Sociedad en la preparación de los presentes estados contables, procedentes de otras Normas Contables pertinente

La Sociedad optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M) denominada "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo al R.E.C.P.A.M)", tal como lo permite la Resolución Técnica N° 6. Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando estas circunstancias.

Por su parte, al preparar el Estado de Flujo de Efectivo, la Sociedad reflejó los efectos de los resultados financieros y por tenencia (incluyendo el R.E.C.P.A.M) de efectivo y equivalentes de una forma congruente con el criterio contable que siguió al elaborar el Estado de Resultados que se describe en el párrafo precedente.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables intermedios (continuación)

3.2 Normas contables profesionales aplicables

El Directorio de la Sociedad ha preparado los presentes estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la República Argentina con excepción de las normas contenidas en la RT N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades", R.T. N° 41 "Aspectos de reconocimientos y medición para entes pequeños" y R.T. N° 42 "Aspectos de reconocimiento y medición para entes medianos" y la Ley de Sociedades Comerciales. Adicionalmente, y debido a que la sociedad GCDI S.A. (titular del 49,999 % del paquete accionario de la Sociedad) ha obtenido de la CNV y la BCBA la autorización de oferta pública y cotización de sus acciones, respectivamente (ver Nota 1), el Directorio de la Sociedad también ha considerado las normas pertinentes de la CNV en la confección de los estados contables.

La preparación de los estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales, requiere la consideración por parte de la Dirección de la Sociedad de estimaciones y supuestos que pueden afectar los montos informados de activos y pasivos, la determinación y exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados contables, como así también los montos informados de ingresos y gastos de cada ejercicio. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

3.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A través de la Resolución General N° 562/09 del 29 de diciembre de 2010, denominada "Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera", y de la Resolución General N° 576/10 del 1° de julio de 2010, denominada "Ampliatoria de la Resolución General N° 562", la CNV ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 de la FACPCE (modificada por la Resolución Técnica N° 29 aprobada por la FACPCE con fecha 3 de diciembre de 2010), para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 17.811, ya sea por su capital, por sus obligaciones negociables o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen, la cual adopta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad).

En cumplimiento de esta normativa y de acuerdo a lo establecido en la Resolución General N° 592/11 del 24 de octubre de 2011, a partir del ejercicio iniciado el 1° de enero de 2012, la Sociedad debía optar entre aplicar las NIIF o presentar como información adicional la reconciliación de su patrimonio neto y de sus resultados a NIIF, información que será utilizada por GCDI S.A. para aplicar el método de valor patrimonial proporcional y la consolidación de sus estados financieros.

La Dirección de la Sociedad optó por presentar la conciliación descrita en el párrafo precedente en nota a sus estados contables (ver Nota 11).

3.4 Criterios de medición contable y exposición

a. Caja y bancos

A su valor nominal.

b. Inversiones transitorias

Fondos comunes de inversión en moneda nacional: han sido valuados al valor de cotización de la cuota parte vigente a la fecha de cierre de cada ejercicio menos gastos directos de venta. Ver composición en Anexo I.

c. Créditos y deudas

Los créditos con partes independientes han sido valuados en base a la mejor estimación posible de la suma a cobrar o a pagar, Respectivamente, descontada, de ser aplicable, utilizando la tasa estimada al momento de incorporación del activo. En los casos en que no difieren significativamente de sus valores descontados se han mantenido a su valor nominal.

Los créditos y deudas con partes relacionadas han sido valuados a su valor nominal más los componentes financieros devengados hasta el cierre de cada ejercicio, en caso de haber sido pactados.

Los pasivos comerciales y financieros con partes independientes han sido valuados al precio de contado estimado al momento de cada operación, más la correspondiente porción financiera devengada hasta el cierre de cada ejercicio.

Los créditos y deudas incluyen la porción devengada de los resultados financieros pertinentes hasta la fecha de cierre de cada ejercicio. Los componentes financieros implícitos no han sido segregados de los saldos patrimoniales correspondientes por no ser significativos.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables intermedios (continuación)

3.4 Criterios de medición contable y exposición (continuación)

c. Créditos y deudas (continuación)

Las deudas en moneda extranjera fueron convertidas a los tipos de cambios vigentes al cierre de cada ejercicio, aplicables para la liquidación de las respectivas operaciones. El detalle respectivo se expone en el Anexo IV. Las diferencias de cambio fueron imputadas a los resultados de cada ejercicio.

El pasivo por Impuesto Diferido se ha reflejado a su valor nominal al cierre de cada ejercicio.

d. Bienes de cambio

En este rubro se expone el inmueble adquirido para el desarrollo del Proyecto urbanístico denominado Venice, ubicado en la localidad de Tigre, Provincia de Buenos Aires.

Los bienes de cambio se valúan al costo de adquisición y/o construcción, de acuerdo con lo mencionado en la Nota 3.1 o a su valor de mercado estimado, el que sea menor. Entre los costos se incluye el valor del terreno y las mejoras, los costos directos y gastos generales de construcción, costos financieros (según se describe más adelante en la presente nota) e impuestos inmobiliarios.

Los bienes de cambio sobre los cuales se recibieron anticipos que fijan precio y las condiciones contractuales de la operación prevén la efectiva concreción de la venta y la ganancia, están valuados al valor neto de realización proporcionado. El resultado proveniente de dicha valuación se expone en el rubro "Resultado por valuación de bienes de cambio a valor neto de realización" dentro del Estado de Resultados.

Los costos financieros generados por los "Contratos de financiación de proyecto constructivo" se incluyen en el costo del Proyecto urbanístico debido a que, a la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en el punto 4.2.7.2. de la Resolución Técnica N° 17 de la F.A.C.P.C.E. Durante el presente ejercicio no se activaron costo por interés.

Anticipos a proveedores: fueron valuados de acuerdo con la suma de dinero entregada, reexpresado según Nota 3.

e. Bienes de uso

Se valuaron a su costo de adquisición de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.1., neto de las depreciaciones acumuladas, calculadas proporcionalmente a los meses de vida útil estimada. La evolución de los bienes de uso se incluye en el Anexo II.

La Dirección de la Sociedad revisa el valor residual contable de los bienes de uso a fin de verificar si el mismo ha sufrido alguna desvalorización, cuando existan hechos o haya cambios en las circunstancias que indiquen que el valor registrado de los mismos pueda no ser recuperable. Si existiese algún indicio y los valores de libros superaran el monto recuperable estimado, dichos activos se deberían reducir hasta el límite de su valor recuperable. El monto recuperable para los bienes de uso equivale al valor neto de realización o al valor de uso, el que sea mayor.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen indicios de desvalorización de los bienes de uso y su valor contable no supera su valor recuperable.

f. Propiedades de inversión

Se encuentran valuadas al valor neto de realización al 31 de diciembre 2023 y 2022.

g. Impuesto a las Ganancias

Impuestos

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

Impuesto corriente

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables intermedios (continuación)

3.4 Criterios de medición contable y exposición (continuación)

g. Impuesto a las Ganancias (continuación)

Impuesto diferido

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

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

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

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

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

Impuestos corrientes y diferidos

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

Reforma fiscal

Con fecha 2 de junio de 2021 se publicó la Ley N° 27.630, la cual introdujo ciertas modificaciones a la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019) consistentes principalmente en la modificación de las alícuotas del Impuesto a las Ganancias aplicables a las sociedades para los ejercicios fiscales que se inician a partir del 1 de enero de 2021.

Estas modificaciones consisten en la aplicación de alícuotas escalonadas tomando como base la ganancia neta acumulada de acuerdo al siguiente detalle:

(i) Hasta \$ 14.301.209 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán una alícuota del 25%;

(ii) Más de \$ 14.301.209 y hasta \$ 143.012.092 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 3.575.302 más una alícuota del 30% sobre el excedente de ese monto;

(iii) Más de \$ 143.012.092 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 42.188.567 más una alícuota del 35% sobre el excedente de ese monto. En la Nota 4 se expone la composición y evolución de las cuentas de Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido.

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

11

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 4 Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del "Impuesto a las Ganancias" determinado de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución Técnica N° 17 de la FACPCE, que se expone en el estado de resultados, es la siguiente:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(2.990.885.898)	(2.220.201.138)
Total del Impuesto a las Ganancias	(2.990.885.898)	(2.220.201.138)

A continuación, se detalla la conciliación entre el Impuesto a las Ganancias imputado a resultados y el que resultaría de aplicar al resultado de cada ejercicio antes de impuestos la tasa impositiva correspondiente:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(349.434.004)	(247.163.926)
Diferencias permanentes	(2.641.451.894)	(1.973.037.212)
Impuesto a las Ganancias	(2.990.885.898)	(2.220.201.138)

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

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Quebrantos impositivos	248.048.191	2.633.723.996
Valuación bienes de cambio	(2.289.135.833)	(4.932.361.850)
Valuación propiedades de inversión	(6.069.871.066)	(3.760.624.195)
Incobrables	34.570.118	15.979.463
Valuación bienes de uso	(284.506)	(179.628)
Deuda financiera	-	227.413.715
Provisiones varias	16.845.944	155.484.040
Ajustes por inflación impositivo	(32.740.612)	(158.545.099)
Anticipo de Clientes	1.206.566.552	1.923.994.244
Pasivo diferido neto al cierre del ejercicio	(6.886.001.212)	(3.895.115.314)

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de diciembre de 2023, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2027	248.048.191
Total	248.048.191

Nota 5 Composición de los principales rubros

La composición de los principales rubros de los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

5.a Caja y bancos

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Caja	34.407	107.146
Bancos en moneda nacional	8.639.503	17.935.962
Bancos en moneda extranjera	Anexo IV 106.370.642	61.233.584
Total Caja y Bancos	115.044.552	79.276.692

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito en Nota 3.1)

Nota 5 Composición de los principales rubros (continuación)

La composición de los principales rubros de los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente (continuación):

5.b Créditos por ventas

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Corrientes		
Créditos por ventas	106.771.592	12.827.016
Subtotal Créditos por ventas - Corrientes	106.771.592	12.827.016
No Corrientes		
Créditos por ventas	92.249.375	-
Subtotal Créditos por ventas - No Corrientes	92.249.375	-
Total Créditos por ventas	199.020.967	12.827.016

5.c Otros créditos

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Corrientes		
Impuesto al Valor Agregado	61.968	119.843
Impuesto a las Ganancias	10.843.273	20.024.218
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	2.279.723	12.194.503
Saldos con partes relacionadas	17.339.112	32.593.640
Otros créditos a cobrar en moneda extranjera	-	3.689.147
Otros créditos a cobrar en moneda nacional	1.959.317	2.811.544
Gastos a rendir	576.688	-
Gastos a recuperar	5.964.252	29.862.137
Subtotal Otros créditos – Corrientes	39.024.333	101.295.032
No Corrientes		
Impuesto al Valor Agregado	110.498.677	510.106.068
Subtotal Otros créditos – No Corrientes	110.498.677	510.106.068
Total Otros Créditos	149.523.010	611.401.100

5.d Bienes de cambio

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Venice – Costo incurrido Activado	11.175.586.161	20.685.682.632
Anticipos a proveedores en moneda nacional	40.540.789	795.239.324
Venice – Valuación a valor neto de realización	54.117.078	168.524.717
Previsión por desvalorización	(2.332.811.920)	(2.452.976.778)
Total Bienes de cambio	8.937.432.108	19.196.469.895

Al cierre de los presentes estados contables se entregaron 110 UF. La Sociedad desarrolla un plan comercial y marketing tendiente a la realización de sus stocks tanto de unidades de vivienda (Edificio Goletas 2), cocheras, bauleras, así como lo relativo a las amarras del Puerto Venice.

Las proyecciones realizadas se esperan realizar con el apoyo financiero de los accionistas y/o de terceros, mediante las negociaciones en curso mencionadas en la Nota 9.

5.e Propiedades de inversión

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Macrolotes Venice – Terrenos	17.803.666.798	12.180.784.222
Total Propiedades de inversión	17.803.666.798	12.180.784.222

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 5 Composición de los principales rubros (continuación)

La composición de los principales rubros de los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente (continuación):

5.f Deudas comerciales

		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Proveedores en moneda nacional		17.511.841	40.894.181
Proveedores en moneda extranjera	Anexo IV	-	507.647
Provisión para gastos varios		23.128.047	315.837.374
Provisión para gastos en obra		1.055.774.667	1.134.640.104
Provisión para gastos en obra en moneda extranjera	Anexo IV	-	1.421.004.920
Saldos con partes relacionadas	Nota 7	216.413.213	1.014.796.404
Cheques diferidos a pagar		1.302.038	114.018.871
Total Deudas comerciales		1.314.129.806	4.041.699.501

5.g Préstamos

		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Saldos con partes relacionadas en moneda extranjera	Nota 7 y 9 - Anexo IV	4.018.464.768	2.570.068.204
Total Préstamo		4.018.464.768	2.570.068.204

5.h Remuneraciones y cargas sociales

		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Cargas sociales a pagar		1.593.068	4.058.161
Provisión para vacaciones		1.512.551	3.325.183
Total Remuneraciones y cargas sociales		3.105.619	7.383.344

5.i Cargas fiscales

		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Corrientes			
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		-	12.909.693
Retenciones y percepciones a depositar		493.826	30.031.642
Impuestos provinciales a pagar		3.365.129	12.982.339
Impuestos nacionales a pagar		2.000.458	11.256.493
Subtotal Cargas fiscales – Corrientes		5.859.413	67.180.167
No Corrientes			
Pasivo por Impuesto diferido	Nota 4	6.886.001.212	3.895.115.314
Subtotal Cargas fiscales – No Corrientes		6.886.001.212	3.895.115.314
Total Cargas fiscales		6.891.860.625	3.962.295.481

5.j Anticipos de clientes

		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Corrientes			
Cobros anticipados por venta de unidades		1.130.018.829	6.683.858.914
Saldos con partes relacionadas por venta de unidades	Nota 7	7.342.068.277	7.308.634.435
Fondo de equipamiento		221.495.291	208.109.662
Impuesto al Valor Agregado		(384.968.537)	(942.710.269)
Subtotal Anticipos de clientes – Corrientes		8.308.613.860	13.257.892.742
No Corrientes			
Cobros anticipados por venta de unidades		-	482.321
Subtotal Anticipos de clientes – No Corrientes		-	482.321
Total Anticipos de clientes		8.308.613.860	13.258.375.063

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tuvo un total de 106 entregas en posesiones de unidades de vivienda, cocheras y bauleras del Edificio Goletas II.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 5 Composición de los principales rubros (continuación)

La composición de los principales rubros de los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente (continuación):

5.k Otros gastos operativos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Gastos de consorcio	184.144.366	227.325.992
Acuerdos contractuales	87.578.548	156.691.688
Impuestos no recuperables	54.914.017	229.838.717
Total Otros gastos operativos	326.636.931	613.856.397

5.l Otros ingresos y egresos, netos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Recupero de gastos	82.572.012	75.361
Ingresos por cargos administrativos	5.950.125	-
Juicios y otras contingencias	(3.285.092)	(21.506.500)
Diversos	31.897	6.491.066
Total Otros ingresos y egresos, netos	85.268.942	(14.940.073)

Nota 6 Capital social

El capital emitido, suscripto e integrado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 asciende a \$4.569.761.000. Dicho capital fue totalmente integrado al momento de la suscripción y aun no se encuentra inscripto ante el Registro Público. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Participación	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	49,999%	49,999%
Marcelo Gómez Prieto	49,999%	49,999%
Carlos Marcelo D'Alessio (1)	0,001%	0,001%
	100,00%	100,00%

- (1) Carlos Marcelo D` Alessio mantiene la propiedad fiduciaria de 2 acciones de la Sociedad (una acción Clase A y una acción Clase B). En su carácter de fiduciario del "Contrato de Fideicomiso de Garantía" suscripto el 27 de diciembre de 2007 -y su adenda- entre GCDI S.A., Marcelo Gómez Prieto y Carlos Marcelo D` Alessio.

Nota 7 Partes relacionadas

- a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	1.103.158	3.435.318
Accionista persona física	16.235.954	29.158.322
Total Otros Créditos	17.339.112	32.593.640

DEUDAS COMERCIALES	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	123.298.213	383.960.060
Accionista persona física	93.115.000	630.836.344
Total Deudas Comerciales	216.413.213	1.014.796.404

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 7 Partes relacionadas (continuación)

PRÉSTAMOS	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Accionista persona física	4.018.464.768	2.570.068.204
Total Préstamos	4.018.464.768	2.570.068.204

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de unidades	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	2.177.431.988	2.339.233.604
Accionista persona física	5.164.636.289	4.969.400.831
Total Anticipo de Clientes	7.342.068.277	7.308.634.435

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/(Pérdida)	
		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	Servicios recibidos	-	366.974.346
Accionista persona física MGP	Cobros por venta de unidades funcionales	290.225.427	1.812.654.147
Accionista persona física MGP	Capitalización de deuda	-	(4.003.316.531)
GCDI S.A.	Capitalización de deuda	-	(3.999.338.940)
Accionista persona física MGP	Bienes personales	(6.872.561)	-
GCDI S.A.	Resultados Financieros	-	313.419.337
Accionista persona física MGP	Resultados Financieros	(109.460.742)	630.836.345
Totales		173.892.124	(4.878.771.296)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	Servicios recibidos	-	(2.863.658)
GCDI S.A.	Resultados Financieros	363.376.278	978.826.922
Accionista persona física MGP	Resultados Financieros	(960.864.630)	1.892.223.866
Totales		(597.488.352)	2.868.187.130

Nota 8 Apertura por vencimiento y tasas de interés de inversiones, créditos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de inversiones, créditos y deudas:

Inversiones	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	25.575.643	-
Total de Inversiones	25.575.643	-

Créditos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	27.779.984	48.197.268
De 3 a 6 meses	19.598.120	-
De 6 a 9 meses	19.598.120	-
De 9 a 12 meses	19.598.120	-
Más de 12 meses	202.748.052	510.106.068
Sin plazo establecido	59.221.581	65.924.780
Total de Créditos	348.543.977	624.228.116

16

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Marcelo Gómez Prieto
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 8 Apertura por vencimiento y tasas de interés de inversiones, créditos y deudas (continuación)

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de inversiones, créditos y deudas (continuación):

Deudas (excepto Anticipo de clientes)	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	1.127.394.211	3.164.299.789
De 3 a 6 meses	193.700.170	947.224.200
De 6 a 9 meses	-	2.956.380
De 9 a 12 meses	-	1.858.935
Más de 12 meses	6.886.001.212	3.895.115.314
Sin plazo establecido	50.131.724	196.392.328
Subtotal de Deudas a vencer	8.257.227.317	8.207.846.946
Vencidos		
De 6 a 9 meses	-	2.570.068.204
Más de 12 meses	4.018.464.768	-
Subtotal de Deudas vencidas	4.018.464.768	2.570.068.204
Total de Deudas	12.275.692.085	10.777.915.150

b) Los saldos de inversiones, créditos y deudas que devengan intereses y los que no lo hacen se detallan a continuación:

Inversiones	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No devengan intereses	25.575.643	-
Total de Inversiones	25.575.643	-
Créditos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No devengan intereses	348.543.977	624.228.116
Total de Créditos	348.543.977	624.228.116
Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Devengan intereses	3.250.158.845	2.233.358.017
No devengan intereses	9.025.533.240	8.544.557.133
Total de Deudas	12.275.692.085	10.777.915.150
Tasa promedio nominal anual:	18%	18%

Nota 9 Préstamos**Préstamos tomados con partes relacionadas**

La Sociedad solicitó diferentes líneas de créditos a sus accionistas GCDI S.A. y Marcelo Gómez Prieto (en adelante "MGP") para financiar trabajos y otros gastos relacionados con el desarrollo y construcción del proyecto. Las líneas otorgadas durante y hasta 2018, fueron capitalizadas por saldos equitativos por los socios como se menciona al 31 de diciembre de 2023, quedando un saldo pendiente de MGP de \$ 16.374.496.

Por otra parte, con fecha 1 de junio de 2021 se recibió por parte de su accionista MGP una línea de crédito de hasta U\$S 4.000.000 con vencimiento al 31 de mayo de 2022 y con la posibilidad de extender por hasta seis meses (30 de noviembre de 2022) a criterio exclusivo del accionista. Los desembolsos que se acordaron deberán efectuarse en (i) dólares estadounidenses Billeto, y/o (ii) pesos argentinos conforme tipo de cambio aplicable para operaciones de "dólar MEP" (vendedor) a la fecha de cierre anterior a la fecha de pago. El Capital devengará intereses compensatorios a una tasa de interés nominal anual fija del 15%, los cuales se abonarán de forma semestral a partir de los seis meses calendarios contados de la fecha de entrada en vigencia esto es: (i) en 2 (dos) cuotas semestrales con vencimiento el 30 de noviembre de 2021 y en la Fecha de Vencimiento; o (ii) en caso de extensión o prórroga del Plazo de Vigencia, en 3 (tres) cuotas semestrales con vencimiento el 30 de noviembre de 2021, en la Fecha de Vencimiento y en la Fecha de Vencimiento Extendida. Una vez vencido los plazos estimados de pago, comenzó a devengar intereses compensatorios a una tasa nominal anual del 18%.

17

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Marcelo Gómez Prieto
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 9 Préstamos (continuación)

Todo pago por parte de la Sociedad a MGP, amortización y/o intereses deberá ser efectuado en dólares estadounidenses Billetes, si por restricciones regulatorias emitidas en la República Argentina no le fuera posible a la Sociedad adquirir dicha moneda, deberá abonar en pesos argentinos conforme TC dólar MEP del cierre del día anterior a la fecha efectiva del pago. En el caso que esto última suceda, la Sociedad deberá afrontar un costo financiero debido a la brecha existente entre las diferentes cotizaciones que, por las restricciones de las normas contables vigentes, no se encuentra reflejado en los presentes estados contables.

Si a la fecha de vencimiento negociada, las sumas se encuentran pendiente de pago, MGP podrá solicitar, mediante una notificación fehaciente, la cancelación, total o parcialmente, en especie mediante la entrega y cesión de unidades privativas que no se encuentren afectadas a un desarrollo de la Sociedad. A los efectos de la cancelación en especie, se considerará un valor por tales unidades que surgirá de la proporción entre el monto de capital y los metros cuadrados de FOT resultantes del diseño definitivo del desarrollo, tomando ambos conceptos en dólares estadounidenses billete. Las partes deberán acordar el precio relativo de cada macrolote y su aplicación al saldo de deuda impago.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables fue desembolsado por MGP el total de dicho préstamo por U\$S 4.000.000, habiéndose realizado de forma fehaciente entre las partes, diferentes renovaciones del plazo de vencimiento, siendo el último acuerdo el 27 de junio de 2022 indicando fecha de vencimiento 15 de julio de 2022, quedando un saldo de \$ 4.018.464.768 al 31 de diciembre de 2023.

Por lo tanto, esta última línea de crédito se encuentra vencida y hasta la fecha MGP no ha ejercido la opción de cancelación en especie, ya que tanto MGP como GCDI S.A., se encuentran en negociaciones con la Sociedad para instrumentar una nueva línea de crédito a la Sociedad, esta vez por parte de ambos accionistas, que permita cancelar la deuda vencida y subsanar la situación de capital de trabajo de la Sociedad.

Con fecha 17 de octubre de 2022 el Directorio de GCDI S.A. aprobó la suscripción por parte de una Compañía de responsabilidad limitada en su carácter de deudora, con Hospitality Infrastructure LLC. e IRSA International LLC., en su carácter de otorgantes, un contrato de línea de crédito por un monto máximo de capital de hasta US\$ 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones) devengando una tasa de interés fija del 12,00% nominal anual. La misma será constituida por la Sociedad en el Estado de Delaware, Estados Unidos, cuyo único socio y manager será la Sociedad relacionada (GCDI S.A.). El destino de los fondos será otorgar un financiamiento a la Sociedad junto con Marcelo Rodolfo Gómez Prieto. A la fecha de los estados financieros no se ha concretado dicho desembolso.

Nota 10 Propiedades de inversión

En el mes de diciembre de 2016 el Directorio de la Sociedad resolvió un cambio estratégico en el uso del activo principal de la Sociedad que consistió en reducir la superficie vendible afectada al proyecto de desarrollo urbanístico a 52.772,70 metros cuadrados, es decir un 21% de la superficie total vendible y mantener los 199.950 metros cuadrados restantes (representativos del 79%) como una reserva destinada al acrecentamiento de su valor.

La Sociedad realizó la medición fiable del valor neto de realización de esta propiedad, basada en una nueva tasación realizada por un perito independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. La propiedad de inversión fue ajustada a su valor neto de realización en cumpliendo con lo requerido por las normas contables profesionales vigentes para el reconocimiento del resultado generado por dicha medición dentro del presente ejercicio. Asimismo, dicha medición no supera su valor recuperable.

Parte de este activo se encuentra restringido según lo mencionado en la Nota 9 a los presentes estados contables.

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Propiedades de inversión al inicio del ejercicio	12.180.784.222	13.106.424.305
Transferencia a bienes de cambio	475.663.336	-
Más:		
Altas del ejercicio	575.160.000	-
Ajustes por medición a valor neto de realización	4.572.059.240	(925.640.083)
Propiedades de inversión al cierre del ejercicio	17.803.666.798	12.180.784.222

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

Nota 11 Reconciliación con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A continuación, se presenta la reconciliación del Patrimonio Neto y Resultados a NIIF. Esta información junto con la consideración de los ajustes por combinaciones de negocios y de consolidación de estados financieros requeridos por las NIIF. será utilizada por GCDI S.A. (Ver Nota 3.3.).

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Patrimonio neto según Estado de Situación Patrimonial preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	6.648.316.386	8.046.052.400
Ajustes NIIF		
Acumulado al inicio	783.617.226	1.168.739.908
Ajustes en resultados	361.732.674	(385.122.682)
Patrimonio neto según NIIF	7.793.666.286	8.829.669.626
Resultado del ejercicio según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	(1.397.736.014)	(988.655.710)
Propiedades de Inversión – Valor razonable	361.732.674	(385.122.682)
Resultado neto según NIIF	(1.036.003.340)	(1.373.778.392)

El Directorio de la Sociedad manifiesta que la conciliación descripta precedentemente estuvo sujeta a la aplicación de mecanismos de monitoreo y confirmación a nivel gerencial, y que contempla todas las partidas significativas con tratamiento diferente entre las NIIF y la RT 26.

Nota 12 Capital de trabajo negativo y reducción obligatoria de Capital

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$4.474.456.505, y se encuentra encuadrada en el Art. 206 de La Ley General de Sociedades N° 19.550, causal de reducción de capital, por tener pérdidas recurrentes, situación que se viene repitiendo en los últimos años, generando pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas.

Como se menciona en la Nota 9, ambos accionistas se encuentran en negociaciones para poder realizar los aportes suficientes para cumplir con los objetivos de la Sociedad y poder finalizar las obras pendientes, permitiendo cumplir con los presupuestos y proyecciones descriptos en la Nota 5.d. que permitirán la recuperabilidad del Proyecto urbanístico denominado "Venice" registrado en el rubro "Bienes de Cambio" por \$ 8.937.432.108.

Nota 13 Aprobación de los estados financieros

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

Nota 14 Hechos posteriores

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados contables que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023. Ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

INVERSIONES TRANSITORIAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Clase	Valor nominal	Cotización	Valor registrado al Dic 31, 2023	Valor registrado al Dic 31, 2022
Fondos Com. de Inversión	SBS GESTION RENTA FIJA FCI- CLASE B Pesos	364.148	70,23	25.575.643	-
Totales Dic 31, 2023				25.575.643	-

20

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Marcelo Gómez Prieto
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

COMPOSICIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS BIENES DE USO**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

	Costo original			Depreciaciones Acumuladas			Neto Resultante	
	Al inicio	Aumentos	Al cierre	Al inicio	Del ejercicio	Al cierre	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Muebles y Útiles	5.674.210	742.975	6.417.185	(4.844.139)	(242.694)	(5.086.833)	1.330.352	830.071
Equipos informáticos	14.206.551	603.306	14.809.857	(13.452.934)	(328.022)	(13.780.956)	1.028.901	753.617
Totales Dic 31, 2023	19.880.761	1.346.281	21.227.042	(18.297.073)	(570.716)	(18.867.789)	2.359.253	-
Totales Dic 31, 2022	18.877.026	1.003.735	19.880.761	(18.030.563)	(266.510)	(18.297.073)	-	1.583.688

21

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Marcelo Gómez Prieto
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

PROVISIONES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Concepto	Al inicio	Efecto inflacionario	Bajas	Aumentos	Valor registrado al Dic 31, 2023	Valor registrado al Dic 31, 2022
Deducidas del pasivo:						
Provisión por juicios	196.468.620	(133.378.126)	(29.418.286)	14.459.059	48.131.267	196.468.620
Total Dic 31, 2023	196.468.620	(133.378.126)	(29.418.286)	14.459.059	48.131.267	-
Total Dic 31, 2022	370.355.080	(341.436.127)	(28.918.953)	196.468.620	-	196.468.620

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Marcelo Gómez Prieto
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Rubro	Dic 31, 2023			Dic 31, 2022	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo Corriente					
Caja y bancos					
Bancos	USD	132.064	805,45	106.370.642	61.233.584
Otros créditos					
Otros créditos a cobrar	USD	-	-	-	3.689.147
Total del activo corriente				106.370.642	64.922.731
Total del Activo				106.370.642	64.922.731
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Deudas comerciales					
Proveedores	USD	-	-	-	507.647
Fondo de reparo					
Provisión para gastos en obra	USD	-	-	-	1.421.004.920
Préstamos					
Saldos con partes relacionadas	USD	4.970.579	808,45	4.018.464.768	2.570.068.204
Total del pasivo corriente				4.018.464.768	3.991.580.771
Total del Pasivo				4.018.464.768	3.991.580.771

US\$: dólares estadounidenses

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Marcelo Gómez Prieto
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N° 64 APARTADO I INC. B) DE LA LEY N° 19.550

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito en Nota 3.1)

Cuenta	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Totales al Dic 31, 2023	Totales al Dic 31, 2022
Sueldos y cargas sociales	15.542.836	5.140.698	20.683.534	10.821.166
Otros gastos del personal	1.550.865	40.533	1.591.398	2.093.229
Honorarios profesionales	-	93.708.290	93.708.290	97.592.066
Honorarios a la Sindicatura	-	-	-	2.910.369
Impuestos, tasas y contribuciones	48.065.222	53.676	48.118.898	53.881.563
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	-	17.790.657	17.790.657	28.024.019
Movilidad y viáticos	16.560	-	16.560	1.713.349
Gastos de publicidad	18.384.306	-	18.384.306	30.177.793
Gastos de computación y servicios	-	2.051.718	2.051.718	1.329.592
Gastos de oficina	-	39.237.490	39.237.490	12.749.317
Depreciación de bienes de uso	-	570.716	570.716	266.510
Gastos de ventas	4.979.761	-	4.979.761	40.033.944
Totales Dic 31. 2023	88.539.550	158.593.778	247.133.328	-
Totales Dic 31. 2022	138.529.245	143.063.672	-	281.592.917

24

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 252- F° 72Marcelo Gómez Prieto
Presidente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Presidente y Directores
MARINA RIO LUJÁN S.A.
C.U.I.T. N°: 30-70093702-6
Domicilio legal: Ing. Enrique Butty 220 – Piso 11 Dpto. A
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES

OPINIÓN CON SALVEDAD

Hemos auditado los estados contables de **MARINA RIO LUJÁN S.A.** (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 14 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a V.

En nuestra opinión, excepto por la revelación incompleta descrita en el párrafo de “Fundamento de la opinión con salvedad”, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDAD

En la Nota 12 “Capital de trabajo negativo” donde la Dirección describe que la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 4.474.456.505 y que los accionistas se encuentran en negociaciones para poder realizar los aportes suficientes para cumplir con los objetivos de la Sociedad y poder finalizar las obras pendientes del Proyecto urbanístico denominado “Venice”, permitiendo cumplir con los presupuestos y proyecciones del negocio. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar duda sustancial sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados contables adjuntos no revelan adecuadamente esta circunstancia.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del C.P.C.E.C.A.B.A. y de la Resolución Técnica N° 37 de la F.A.C.P.C.E. adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del C.P.C.E.C.A.B.A.

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

INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DEL INFORME DE AUDITORIA CORRESPONDIENTE

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria del Directorio que acompaña a los estados contables. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa debida a fraude o error.

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

RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la F.A.C.P.C.E. adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del C.P.C.E.C.A.B.A. siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la F.A.C.P.C.E. adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del C.P.C.E.C.A.B.A., aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

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

RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)

- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- g) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Los estados contables mencionados en el apartado 1. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y las operaciones se encuentran pendientes de transcripción en el libro diario;
- b) Según surge de los registros contables de la Sociedad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$1.227.279 y no era exigible a esa fecha.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la F.A.C.P.C.E. adoptada por Resolución C.D. N° 77/2011 del C.P.C.E.C.A.B.A.

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

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

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

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de
MARINA RÍO LUJÁN S.A.

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Marina Río Luján S.A., y de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y las disposiciones estatutarias vigentes, hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el capítulo 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 DE LA REVISIÓN

- a) Memoria del Directorio por el ejercicio Nro. 26 cerrado el 31 de diciembre de 2023.
- b) Balances Generales anuales al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- c) Estados de resultados por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- d) Estados de evolución del patrimonio neto por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- e) Estados de flujos de efectivo por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- f) Notas 1 a 14 por los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- g) Anexos I a IV por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- h) Anexos V por los ejercicios de doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

El directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados contables libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

III. ALCANCE DE LA REVISIÓN

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes, Resolución Técnica Nro. 15 y modificatorias de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, la cual tiene en cuenta que los controles de la información detallada en el capítulo I deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría vigentes, adoptadas por la FACPCE a través de la Resolución Técnica N° 32, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados 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 el Sr. Ignacio Arrieta, miembro titular de esta Comisión, ejerce la profesión de abogado, y por ende no expresa 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 capítulo I.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de Marina Río Luján S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L. (Grant Thornton Argentina), quienes emitieron su informe de fecha 6 de marzo de 2023 donde manifiestan, con algunas salvedades, que los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de MARINA RÍO LUJÁN S.A. al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al período económico terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

IV. FUNDAMENTOS DE LA CONCLUSION CON SALVEDADES

En la Nota 12 “Capital de trabajo negativo” donde la Dirección describe que la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 4.474.456.505 y que los accionistas se encuentran en negociaciones para poder realizar los aportes suficientes para cumplir con los objetivos de la Sociedad y poder finalizar las obras pendientes del Proyecto urbanístico denominado “Venice”, permitiendo cumplir con los presupuestos y proyecciones del negocio. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar duda sustancial sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados contables adjuntos no revelan adecuadamente esta circunstancia.

V. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el apartado IV., los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de MARINA RÍO LUJÁN S.A. al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

VI. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Marina Río Luján S.A., que:

- a) Al 31 de diciembre de 2023, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surge de los registros contables y de las liquidaciones practicadas por la Sociedad ascendía a \$1.227.279 siendo no exigible a dicha fecha.
- b) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2023.

Ignacio Arrieta p/
Comisión Fiscalizadora