

**FIDEICOMISO FINANCIERO
LINKS COUNTRY DE MAR**

**Estados Contables al 31 de diciembre de 2023,
presentados en forma comparativa**

Correspondientes al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa.

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

**Estados Contables al 31 de diciembre de 2023
presentados en forma comparativa**

ÍNDICE

Informe de los Auditores Independientes

Estados contables

Estado de Situación Patrimonial Fiduciaria

Estado de Resultados Fiduciario

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Notas 1 a 8

Anexos I y II

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Directores de

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

Fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

CUIT: 30-70901839-2

Domicilio legal: San Martín 491 – 3° piso – oficina “8”

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables adjuntos de Fideicomiso Financiero Links Country de Mar, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y Anexos I y II.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos representan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Fideicomiso Financiero Links Country de Mar 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 esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi 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 (FACPCE). Mis 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 mi informe. Soy independiente de Fideicomiso Financiero Links Country de Mar y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Énfasis sobre empresa en funcionamiento

Manteniendo nuestra opinión anterior, enfatizamos la información contenida en las notas, que a continuación se detallan:

- Los presentes estados contables han sido preparados asumiendo que el Fideicomiso Financiero Links Country de Mar continuará como un negocio en marcha. Tal como se expresa en las notas 1. y 2., el Fiduciario ha llevado a cabo una serie de acciones relacionadas con la toma de conocimiento de la situación del proyecto y ha convocado a una asamblea de titulares de Valores de Deuda a fin de decidir sobre la reestructuración o liquidación del Fideicomiso, la cual ha quedado sin efecto en virtud del acuerdo de Readecuación del Fideicomiso firmado el 21 de junio de 2007 entre El Jalón SA, en carácter de Fiduciante y Wisdom Desarrolladores SRL, en carácter de Desarrollador, con la conformidad de Nación Seguros de Retiro SA como beneficiario y de Nación Fideicomisos como Fiduciario.

La finalidad del acuerdo celebrado es el de acelerar la ejecución del proyecto mediante la realización de las inversiones necesarias, la redefinición de ciertos aspectos de la administración y la comercialización de los lotes que resulten y/o de los Certificados de Participación C, para lo cual las partes se comprometieron a firmar un instrumento que modifique las disposiciones del contrato de fideicomiso.

El día 31 de enero de 2008 se firmó el contrato de Transferencia de Patrimonio Fideicomitado, por el que se designó a CFA Compañía Fiduciaria Americana SA, como Fiduciario sustituto y la Addenda al contrato de Fideicomiso por el que se incorpora al mismo, lo establecido en el acuerdo del día 21 de junio de 2007.

Con fecha 20 de abril de 2012 se resuelve efectuar una segunda Addenda al contrato del Fideicomiso, donde se modifica la forma de calcular los intereses y forma de pago de los VRDA y VRDB y con fecha 29 de septiembre de 2014 se acuerda una reprogramación de pagos y espera entre el fiduciario y el 100% de los tenedores de VRD.

Posteriormente, con fecha 6 de marzo de 2018, en Asamblea General de Tenedores se resuelve efectuar una tercera Addenda, cuyas disposiciones se incluyen en nota 2.4.3 al balance.

En consecuencia, se aprecia un avance respecto de la formalización del encuadre legal del Fideicomiso y del estado de las obras, según lo descripto en la nota 3.

Sin modificar nuestra opinión, enfatizamos también la información contenida en la nota 4.2, donde se describe que la dirección del ente ha realizado el ajuste por inflación en el presente ejercicio, según lo establecido en la RT N° 6 de la FACPCE

Responsabilidad del Directorio del Fiduciario en relación con los estados contables.

El Directorio del Fiduciario es responsable de la preparación y la presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y de control interno que el Directorio del Fiduciario considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables

Mis 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 mi 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 FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones 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 FACPCE, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi 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) Obtengo 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.

c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Fiduciario.

d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Fiduciario, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de Fideicomiso Financiero Links Country de Mar para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe de

ESTUDIO VIDAL

CONTADORES PUBLICOS / ABOGADOS

auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluó 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.

Me comunico con la Dirección del Fiduciario de Fideicomiso Financiero Links Country de Mar 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.

Información sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables de Fideicomiso Financiero Links Country de Mar se encuentran asentados en el libro “Inventario y Balance” y cumplen con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales adaptado a Fideicomisos y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) Los estados contables de Fideicomiso Financiero Links Country de Mar surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) Al 31 de diciembre de 2023, no existe deuda a favor del Sistema Unificado de la Seguridad Social según surge de los registros contables
- d) El Fideicomiso Financiero se encuentra inscripto ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) bajo la CUIT n° 30-70901839-2.
- e) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de marzo de 2024

ESTUDIO VIDAL A.S.

C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)

Contador Público (U.B.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

Correspondientes al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa.

Objeto principal:	Fideicomiso Financiero para el desarrollo inmobiliario.
Fecha de Constitución:	4 de noviembre de 2004.
C.U.I.T.:	30-70901839-2
Número de la Resolución de Aprobación por la CNV:	14.939
Plazo de duración del Fideicomiso Financiero:	Diez años contados a partir de la fecha de su constitución. Modificado por la Adenda II del 20 de abril de 2012 a treinta años a partir de la fecha de constitución y se mantendrá vigente hasta tanto se produzca un supuesto de extinción y/o acuerdo en contrario por decisión de la Asamblea de Tenedores.
Información del Fiduciario:	
- Denominación:	CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.
- Domicilio:	San Martín 491 piso 3° oficina 8, Cdad. Autónoma de Bs. As.
- Inscripción:	Registro de Fiduciarios Financieros N° 10 (Resol.11.630) de la Comisión Nacional de Valores.
Información del Fiduciante Original:	
- Denominación:	INMOBILIARIA EL JALÓN S.A.
- Domicilio:	Bartolomé Mitre 1943, 1° piso "B", Cdad. Autónoma de Bs. As.
Información del Desarrollador:	
- Denominación:	GRUPO 7 S.R.L. (ex WISDOM DESARROLLADORES S.R.L.)
- Domicilio:	Av. Moreau de Justo 1780 – Piso 1 ° F – Ciudad Autónoma de Bs. As.
Fecha de cierre del ejercicio:	31 de diciembre

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(En pesos)

	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO FIDUCIARIO			PASIVO FIDUCIARIO		
ACTIVO CORRIENTE FIDUCIARIO			PASIVO CORRIENTE FIDUCIARIO		
Disponibilidades (Nota 4.3, 5.1 y Anexo I)	1.125.633,92	8.614.036,20	Deudas Fiscales (Notas 4.3, 5.6 y 8)	130.069.791,08	248.243.305,87
Inversiones (Nota 5.2)	349.951.560,13	106.843.081,13	Otras Deudas (Notas 4.3, 5.7, 8 y Anexo I)	110.868.308,54	232.111.768,61
Créditos por venta de lotes (Nota 5.3)	13.432.333,51	23.293.093,63	Valores Representativos de Deuda (Notas 4.3, 5.8, 8 y Anexo I)	61.231.601,08	278.060.954,04
Otros Créditos (Notas 4.3, 5.4 y 8)	734.025.460,96	391.172.588,67			
Total del Activo Corriente Fiduciario	1.098.534.988,52	529.922.799,64	Total del Pasivo Corriente Fiduciario	302.169.700,70	758.416.028,52
ACTIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO			PASIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO		
Otros Créditos (Notas 4.3, 5.4 y 8)	176.916.960,46	80.586.196,82	Valores Representativos de Deuda (Notas 4.3, 5.8, 8 y Anexo I)	1.586.500.691,73	1.669.579.608,77
Bienes de Cambio (Notas 4.3 y 5.5)	14.778.474.927,82	13.863.638.689,74	Otras Deudas (Notas 4.3, 5.7, 8 y Anexo I)	388.973.268,07	134.384.831,32
			Total del Pasivo No Corriente Fiduciario	1.975.473.959,80	1.803.964.440,09
			Total del Pasivo Fiduciario	2.277.643.660,50	2.562.380.468,61
Total del Activo no Corriente Fiduciario	14.955.391.888,28	13.944.224.886,56	PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (Según estado respectivo)	13.776.283.216,30	11.911.767.217,59
Total del Activo Fiduciario	16.053.926.876,80	14.474.147.686,20	Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciario	16.053.926.876,80	14.474.147.686,19

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el periodo anterior.

(En pesos)

	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
Gastos de Administración (Anexo II)	(178.616.583,72)	(172.303.709,01)
Resultados Financieros, por Tenencia y RECPAM	(902.794.921,42)	205.264.380,57
Otros Ingresos (Nota 5.9)	333.578.009,41	201.386.927,85
Resultado neto del período (Pérdida)	(747.833.495,72)	234.347.599,41

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el periodo anterior.
(En pesos)

	Certificados de Participación	Certificados de Participación Re expresión	Resultados No asignados	Total del Patrimonio Neto al 31/12/2023	Total del Patrimonio Neto al 31/12/2022
Saldos al inicio del ejercicio	1.152.075.282,37	12.921.604.047,34	(2.161.912.112,11)	11.911.767.217,59	10.886.912.694,03
Certificados de participación "C" Altas	1.465.029.626,71	1.147.319.992,40	-	2.612.349.619,11	790.507.057,87
Certificados de participación "A"	(65,00)	(59,68)	-	(124,68)	(133,72)
Resultado del periodo (pérdida)	-	-	(747.833.495,72)	(747.833.495,72)	234.347.599,41
Saldos al cierre 31/12/2023	2.617.104.844,08	14.068.923.980,06	(2.909.745.607,83)	13.776.283.216,30	-
Saldos al cierre 31/12/2022	1.152.075.282,37	12.921.604.047,34	(2.161.912.112,11)	-	11.911.767.217,59

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el periodo anterior.

(En pesos)

	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO FIDUCIARIO		
Efectivo al inicio del ejercicio	8.614.036,20	17.670.702,34
Efectivo al cierre del período (1)	1.125.633,92	8.614.036,20
Aumento neto de efectivo del periodo	(7.488.402,28)	(9.056.666,14)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Resultado del ejercicio - Perdida	(747.833.495,72)	234.347.599,41
Actividades operativas		
(Aumento)/ Disminución de Cobros por suscripción de CPC corrientes	9.860.760,12	(21.049.512,11)
(Aumento)/ Disminución de otros créditos corrientes	(342.852.872,29)	(73.492.574,78)
(Aumento)/ Disminución de otros créditos no corrientes	(96.330.763,64)	43.049.526,52
(Aumento)/ Disminución de inversiones corrientes	(243.108.479,00)	(34.602.111,13)
Aumento/(Disminución) Deudas fiscales	(118.173.514,79)	(54.583.641,85)
Aumento/(Disminución) Otras deudas corrientes	(121.243.460,07)	(152.535.062,16)
Aumento/(Disminución) Otras deudas no corrientes	254.588.436,75	(585.834.505,90)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de Operativas	(1.405.093.388,63)	(644.700.282,00)
Actividades de Inversión		
(Aumento)/ Disminución de Bienes de cambio	(914.836.238,08)	140.525.758,95
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de Inversión	(914.836.238,08)	140.525.758,95
Actividades de Financiación		
Aumento/ (Disminución) de Valores representativos de deuda corriente	(216.829.352,96)	24.998.043,51
Aumento/ (Disminución) de Valores representativos de deuda no corriente	(83.078.917,04)	(320.387.110,75)
Aumento/ (Disminución) Certificados de participación	2.612.349.494,43	790.506.924,15
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de Financiación	2.312.441.224,43	495.117.856,91
Aumento / (Disminución) neto de efectivo del periodo	(7.488.402,28)	(9.056.666,14)

(1) Disponibilidades

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

A los efectos de una más clara exposición de los hechos ocurridos desde la constitución del fideicomiso a la fecha de los estados contables, los cuales ya han sido explicitados ampliamente en notas a los estados contables de ejercicios anteriores, se procede a detallarlos en forma resumida, de acuerdo a la siguiente enumeración:

1.1. Constitución:

Con fecha 24 de noviembre de 2004, **Inmobiliaria El Jalón S.A.** en calidad de Fiduciante, **Nación Fideicomisos S.A.**, como Fiduciario saliente, y **Wisdom Desarrolladores S.R.L.**, en su calidad de Desarrollador, suscribieron el Contrato de “**FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR**”, conforme a las disposiciones de la Ley N° 24.441, para la emisión de Valores Representativos de Deuda Serie A (VRDA) por un Valor Nominal (V/N.) de U\$S 5.000.000 (dólares estadounidenses cinco millones), Valores Representativos de Deuda Serie B (VRDB) por un Valor Nominal de \$ 22.500.000 (pesos veintidós millones quinientos mil), Certificados de Participación Clase A (CPA) por un Valor Nominal de (V/N) \$ 12.500 (pesos doce mil quinientos), Certificados de Participación Clase B (CPB) por un Valor Nominal de (V/N) \$ 100.000 (pesos cien mil), y Certificados de Participación Clase C (CPC) por \$ 68.000 (pesos sesenta y ocho mil).

El Fideicomiso se constituyó con el objeto de adquirir fiduciariamente un inmueble (Ver nota 3), a fin de desarrollar en el mismo un emprendimiento inmobiliario que contemple la ejecución de obras de infraestructura y de servicios de urbanización complementarios. Dicho inmueble será subdividido en 4.000 lotes de terreno aproximadamente, destinados a la edificación de viviendas familiares, y a la construcción de la infraestructura social y deportiva necesaria.

El Fideicomiso podrá realizar otras actividades relacionadas directas o indirectamente con su objeto, según el Fiduciario y el Desarrollador estimen necesario y conveniente para su operatoria y sujeto a las limitaciones y restricciones establecidas en el Contrato y en el Plan de Inversión y Comercialización

Los bienes fideicomitidos consisten en: a) el producido neto de la colocación de los VRDB; b) el inmueble, cuyo dominio fiduciario el Fiduciante se compromete a transferir al Fiduciario en forma irrevocable, con más lo en él adherido, edificado, construido y plantado; c) las construcciones, equipos e instalaciones que se incorporen al inmueble; d) los créditos y el dinero resultantes de la venta de los lotes del inmueble; e) los derechos que surjan del Contrato de Obra y de los demás contratos que celebre el Fiduciario en calidad de tal; f) cualquier suma proveniente de colocaciones transitorias; y g) cualquier otra suma que por cualquier causa deba ingresar al Fideicomiso.

El Patrimonio Fideicomitado constituirá la única y exclusiva fuente de medio de pago de los títulos valores de acuerdo con los términos y condiciones de los mismos. Los bienes del Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán satisfechas exclusivamente con los Bienes Fideicomitados, conforme lo dispone el artículo N° 16 de la Ley N° 24.441, de Fideicomisos.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

1.1. Constitución: (continuación)

El Fideicomiso Financiero se considerará perfeccionado una vez que: i) se haya aprobado la oferta pública de los VRDB por la C.N.V. y se haya autorizado su cotización en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y/o en los mercados autorregulados donde se solicite autorización para negociar los Títulos Valores; ii) se hayan suscripto e integrado la totalidad de los VRDB en las condiciones que se establecen en el Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario saliente haya adquirido el dominio fiduciario del inmueble.

Tal como se menciona en la Nota 3, con fecha 21 de julio de 2005 se perfeccionó la adquisición fiduciaria del inmueble mencionado a través de la escritura pública de traslación de dominio.

Con fecha 20 de diciembre de 2007, el Fiduciante informó que habían concluido con las negociaciones con CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. y ésta había aceptado constituirse en Fiduciario sucesor del Fideicomiso, en reemplazo del Fiduciario saliente Nación Fideicomisos S.A.

Con fecha 31 de enero de 2008, el Fiduciario sucesor acepta el cargo mediante nota adjunta de la fecha según registro Notarial de acta N° 106 del libro 8 de registro de firmas. (Ver Nota 2.2).

El 31 de enero de 2008 Inmobiliaria el Jalón S.A. en carácter de Fiduciante, Grupo 7 S.R.L en carácter de Desarrollador, CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. en carácter de Fiduciario Sucesor y Nación Fideicomisos S.A. en carácter de Fiduciario saliente, firmaron el contrato de transferencia del Patrimonio Fideicomitado, mediante el cual se designa a CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. Fiduciario sustituto, y por el que Nación Fideicomisos S.A. le cede y transfiere todos y cada uno de los derechos, obligaciones y responsabilidades inherentes a su condición de Fiduciario. A la fecha de los presentes estados contables, se ha efectuado la transferencia del patrimonio fideicomitado a CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

1.2. Condiciones de los Títulos Valores (ver modificaciones posteriores nota 2.4.):

Los Valores Representativos de Deuda se emitirán en forma escritural según se detalla a continuación:

- 1.2.1 Los VRDA se emitirán por un total de U\$S 5.000.000 (500 VRDA por un valor nominal U\$S 10.000 – Dólares estadounidenses Diez mil - cada uno, los cuales no otorgan derecho a voto). Los mismos serán entregados por el Fiduciario saliente al Fiduciante. Los VRDA otorgan al Fiduciante el derecho a percibir: i) U\$S 3.000.000 (Dólares estadounidenses tres millones) menos el importe que el Fiduciario hubiere aplicado a la cancelación de las deudas que resulten de la Hipoteca que grava el inmueble; ii) U\$S 1.000.000 (Dólares estadounidenses un millón) durante el segundo año contado desde la firma de la escritura traslativa de dominio fiduciario; iii) U\$S 1.000.000 (Dólares estadounidenses un millón) durante el tercer año contado desde la firma de la escritura traslativa de dominio fiduciario.

En el supuesto que los fondos no fueran suficientes – circunstancia que se configurará en el supuesto que las ventas con desembolso efectivo no hubieran alcanzado los 190 lotes al 12° (décimo segundo) mes de la iniciación de obras - para atender el cash flow del proyecto, por razones no imputables al control del Desarrollador y del Fiduciario saliente, se establece que el pago correspondiente al año dos (2) del proyecto podrá refinanciarse, a solicitud del Fiduciario.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

1.2. Condiciones de los Títulos Valores (ver modificaciones posteriores nota 2.4.) (Continuación):

La refinanciación implicará el traslado del pago correspondiente al segundo año, a continuación del pago del tercer año, quedando en este caso entonces un pago de US\$ 1.000.000.- (dólares estadounidenses un millón), durante el tercer año del proyecto y US\$ 1.000.000.- (dólares estadounidenses un millón), durante el cuarto año del proyecto, pagaderos en trimestres vencidos. Estos VRDA serán cancelados en la medida en que el Fiduciante perciba los montos indicados en el contrato.

En el supuesto caso que, al vencimiento de las cuotas correspondientes a los pagos indicados en el párrafo anterior, no existieran los fondos suficientes, los VRDA no serán considerados en default, sino que se instrumentará una hipoteca a favor de los VRDA, en las condiciones que deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

El día 21 de julio de 2005 se perfeccionó la compra del inmueble, razón por la cual se procedió a emitir los VRDA, de acuerdo al mecanismo mencionado precedentemente.

Con fecha 20 de septiembre de 2023 en reunión de comité de tenedores de títulos del Fideicomiso, se aprobó en forma unánime, la cancelación parcial del capital y de la totalidad de los intereses adeudados al 30 de junio de 2023 por los Valores Representativos de Deuda A emitidos por el Fideicomiso.

Las sumas canceladas ascienden a USD 584.798,74 en concepto de interés y USD 878.165,04 en concepto de capital. El monto de capital pendiente de cancelación a partir de julio de 2023 es de USD 1.877.960,96. La forma de pago de esta deuda se realizó, a pedido de la titular, por medio de emisión de certificados de participación C.

- 1.2.2 Los VRDB se emitieron por un total de \$22.500.000 (2.250 VRDB por un valor nominal de \$10.000 cada uno). Los VRDB devengarán, a partir de la fecha de integración, intereses fijos del 2% anual aplicable sobre los montos de Capital efectivamente integrados pagaderos semestralmente, con un interés variable equivalente al porcentaje de incremento del CER durante el Período de servicios inmediato anterior al comienzo del Período de servicios correspondiente, expresado como una tasa anualizada. La tasa del primer Período de servicios será una tasa fija del 2% anual aplicable sobre los montos de Capital efectivamente integrados.

En el supuesto caso que al vencimiento de los VRDB la suma de la amortización e intereses a pagar, más intereses fijos y variables ya pagados, sea inferior al monto que resultará de aplicar al capital original en cada período una TNA del 5% más el capital original, se deberá compensar esta diferencia mediante un pago en efectivo junto con el pago de la amortización final de los VRDB.

Los VRDB otorgan derecho a un voto por certificado y adicionalmente el derecho a ejercer una opción para que se le adjudiquen CP Clase "B", sin necesidad de abonar un precio, en las siguientes condiciones: a la cancelación de los VRDB, sus Tenedores de VRDB tendrán derecho a que se les adjudiquen CP "B" por cada VRD "B". En caso que todos los Tenedores de VRDB ejercieran la opción, el total de CP B a entregarles a cada uno, en conjunto, un VN equivalente al 20,25% de los CP B emitidos y colocados neto de todos los gastos e impuestos que correspondan.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

1.2. Condiciones de los Títulos Valores (ver modificaciones posteriores nota 2.4.) (Continuación):

Los VRDB se amortizarán en una única cuota igual a la totalidad del Capital, pagadera al finalizar el 5° año contado desde la fecha de integración inicial. En el caso que al vencimiento de esta cuota de amortización no existieran fondos suficientes para efectuar las cancelaciones de capital, se procederá a refinanciar el 50 % de dicho vencimiento por el plazo de un año, con una tasa fija del 5% anual pagadera semestralmente por ese año más la Tasa de Referencia establecida.

En el supuesto que al vencimiento de las cuotas correspondientes a pagos de Capital e intereses no existieran fondos suficientes para hacer efectivos dichos pagos por parte del Fideicomiso, los VRDB no serán considerados en default sino que se extenderá el plazo como máximo por dos años, se devengarán intereses a la tasa del 5% anual pagadera semestralmente por esos dos años y se instrumentará una hipoteca a favor de los Tenedores, en las condiciones que deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores, la cual deberá contar con el voto afirmativo del 80% de los Tenedores de VRDB presentes en dicha Asamblea.

En el caso que el flujo de fondos lo permita, los VRDB podrán ser rescatados, total o parcialmente, a su valor nominal e interés devengado a la fecha de pago. En caso de rescate anticipado parcial se aplicará el principio de igualdad de trato entre los Tenedores.

Los Tenedores de VRDB podrán transferirlos mediante negociación en la B.C.B.A. o por cualquier otra forma legítima de transferencia.

El 17 de diciembre de 2004, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires aprobó la cotización y negociación de los VRDB en el Régimen de oferta pública y en el Mercado Abierto Electrónico.

Con fecha 20 de diciembre de 2004 y 21 de diciembre de 2004 se suscribieron e integraron, respectivamente, los VRDB. A la fecha de los presentes estados contables el valor residual de dichos títulos asciende a \$ 31.079.526,61, en razón de haberse capitalizado los intereses adeudados al 31 de diciembre de 2011 y según fuera resuelto en la segunda Addenda al contrato de Fideicomiso.

Evaluadora Latinoamericana SA calificó al fideicomiso en la categoría “BBB” según informe de fecha 16 de diciembre de 2015. Esta calificación, se volvió a repetir durante el ejercicio 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 siendo la calificación otorgada por la calificadora el 28 de noviembre de 2023 de “BBB”.

1.2.3. Los Certificados de Participación se emitirán en forma escritural según se detalla a continuación:

Los CPA se emitirán por un total de \$12.500 (por un VN de \$1 cada uno), a favor del Fiduciante y otorgarán derecho a un (1) voto por certificado. Los CP Clase A otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir el 12,50 % de las ventas, netas de gastos e impuestos inherentes a la operación de venta, incluyendo al impuesto de sellos y a los Gastos de Comercialización por Lote. También otorgan a sus

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

1.2. Condiciones de los Títulos Valores (ver modificaciones posteriores nota 2.4.) (Continuación):

Tenedores el derecho al 10,00% indiviso sobre el remanente de lotes no vendidos al momento de la extinción del Fideicomiso.

Serán pagaderos trimestralmente contra rendición de cuenta de las ventas efectivamente realizadas y cobradas. En los casos que exista algún tipo de financiación de la venta de los lotes, los pagos de los certificados se harán en las mismas condiciones que los préstamos otorgados.

Con fecha 21 de julio de 2005 se perfeccionó la compra del inmueble objeto del desarrollo inmobiliario, consecuentemente se procedió a emitir los CPA. Al cierre del ejercicio el valor residual de dichos títulos asciende a \$11.979,00, correspondientes a 11.993 CPA de v\$1. Los montos correspondientes a los 521 CPA rescatados debido a la emisión de CPC y de acuerdo a los términos del contrato de fideicomiso, han sido activados como costo del inmueble.

Los CPB se emitirán por un total de \$100.000 (por un VN de \$1 cada uno) y otorgarán derecho a un (1) voto por certificado. Los Certificados de Participación clase B recibirán, después que se hayan cancelado los VRD y los pagos correspondientes a los Certificados de Participación Clase A, el producido final del Emprendimiento neto de los gastos, comisiones e impuestos que correspondan aplicar al momento de su pago.

Con fecha 21 de julio de 2005 se perfeccionó la compra del inmueble objeto del desarrollo inmobiliario, consecuentemente se procedió a emitir los CPB. Al cierre del periodo el valor residual de dichos títulos asciende a \$ 100.000 nominales.

Los CPC se emitirán por un por un VN de \$1 cada uno y otorgarán derecho a un (1) voto por certificado. Los Certificados de Participación Clase C serán suscriptos por los compradores de lotes y se integrarán, en las mismas condiciones que se pacten al momento de la venta. Otorgan los derechos necesarios para perfeccionar la escritura de dominio del lote una vez integrados totalmente, con más los derechos de uso de las áreas comunes y otros que correspondan. Los CPC se cancelarán al momento de la escrituración del lote respectivo.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

1.3. Forma de distribución de los ingresos del Fideicomiso:

Todos los fondos que perciba el fideicomiso en concepto de ingreso neto por ventas se destinarán, según el siguiente orden de prelación, a la cancelación de los siguientes rubros:

- 1) a impuestos del Fideicomiso;
- 2) la remuneración del Fiduciario;
- 3) los CPA
- 4) servicios (capital más intereses) de los VRDA;
- 5) servicios (capital más intereses) de los VRDB;
- 6) gastos operativos del fideicomiso.

1.4. Extinción:

El Fideicomiso Financiero se extinguirá:

- a) por el pago total de los Valores Representativos de Deuda y Certificados de Participación y con la entrega de los lotes de terreno a los tenedores de CP "C";
- b) en el plazo o fecha que se determine en el Contrato de Fideicomiso;
- c) en el caso que la imposición de cualquier impuesto o carga que grave el Fideicomiso, los activos que lo integran y/o las ganancias generadas por el mismo, y que a criterio de los Tenedores torne inconveniente la continuación del Fideicomiso, salvo que los Tenedores adopten la decisión de continuar;
- d) por la extinción del Patrimonio Fideicomitado;
- e) por la entrada en vigencia de leyes o normas reglamentarias que, a criterio de los Tenedores, torne inconveniente la continuación del Fideicomiso, salvo que los Tenedores adopten la decisión de continuar.

1.5. Cuentas Bancarias:

De acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá mantener una cuenta fiduciaria en pesos, en la que se depositan los fondos líquidos que integran el Patrimonio Fideicomitado y de la cual se transfieren los fondos para el pago de los servicios.

Por otra parte, deberá mantener una Cuenta de Gastos donde se depositarán las sumas en efectivo necesarias para cubrir los impuestos y gastos que contractualmente estén a cargo del Fideicomiso.

Asimismo, se deberá abrir una cuenta para el cobro de las expensas del Emprendimiento, cuyo titular será el Fiduciario, para el pago de los gastos ordinarios del Emprendimiento.

Adicionalmente, se realizó la apertura de una cuenta fiduciaria en dólares, donde se depositan los fondos correspondientes a reservas de lotes.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

1.6. Gastos:

Serán a cargo del Fideicomiso todos los gastos y costos relacionados con su constitución y funcionamiento, y colocación de los VRDB, incluyendo sin limitación:

- i. los honorarios y gastos del Fiduciario y/o del Agente de Registro y Pago y/o de cualquier otro de los agentes por sus servicios,
- ii. los costos y gastos de preparación, envío y recibo de informes, declaraciones, notificaciones, presentaciones o cualquier otra comunicación requerida en virtud del Contrato correspondiente,
- iii. los costos y gastos provenientes de la administración del patrimonio fideicomitado, del cobro ordinario de los pagos debidos en razón del patrimonio y de la determinación y realización de todos los pagos o distribuciones establecidos en virtud del Contrato incluidos, sin limitación, los debidos a los Beneficiarios, los costos y gastos derivados de la adquisición, conservación y transferencia del Patrimonio Fideicomitado,
- iv. los costos y gastos del Asesor Legal del Fiduciario, Asesor Impositivo, el Auditor del Fideicomiso y otros expertos en relación con consultas necesarias referentes a la constitución, administración, extinción y liquidación del Fideicomiso, incluyendo los gastos derivados de la ejecución y/o ejercicio de derechos bajo los contratos que conforman el Patrimonio Fideicomitado,
- v. los costos y gastos en relación a las calificadoras de riesgo de los VRDB,
- vi. los costos y gastos derivados de la realización de cualquier Asamblea,
- vii. los derechos y aranceles que perciba la C.N.V. y demás organismos de contralor, la Bolsa de Comercio de Bs. As. y demás mercados donde coticen los VRDB y/o demás pagos que resulten exigibles en virtud de la legislación aplicable y los gastos de publicación.

1.7. Gastos:

El Fiduciario no estará obligado, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, a desembolsar fondos propios para atender ningún gasto de cualquier naturaleza derivado del Fideicomiso. Sin embargo, en el eventual caso que el Fiduciario hubiera solventado de su patrimonio personal uno o más gastos al cumplir sus obligaciones, entonces este tendrá un Derecho de Garantía sobre el Patrimonio Fideicomitado, que continuará vigente luego de la renuncia o remoción del Fiduciario y de la extinción del Fideicomiso.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

1.8. Remuneración del Fiduciario:

La remuneración que corresponderá al Fiduciario será de: i) \$15.000 (pesos quince mil). Dicho honorario de Estructuración será abonado por única vez; ii) U\$S 6.300 (dólares estadounidenses seis mil trescientos) por mes, los que se devengarán por adelantado del 1 al 5 de cada mes; iii) en forma adicional a lo estipulado en los apartados (i) y (ii) precedentes, el Fiduciario percibirá un honorario equivalente al 0,35% sobre el monto total de cada Contrato de Suscripción de CPC. En todos los casos deberá adicionarse el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

1.9. Remuneración del Desarrollador:

Como contraprestación de las obligaciones y funciones asumidas por el Desarrollador, el Fiduciario emitirá al inicio del Fideicomiso 100.000 (cien mil) CP Clase B que otorgarán los derechos políticos y patrimoniales que se indican en nota 1.3.

La mora por parte del Fiduciario en la emisión y entrega de los citados CP clase B, así como en el pago, se producirá de pleno derecho y sin perjuicio de los demás remedios y derechos que correspondan al Desarrollador.

Si la cancelación de los VRDB se realiza en la fecha determinada en las condiciones de emisión de los VRDB, o si se realiza anticipadamente, los Tenedores de VRDB tendrán derecho a que se les adjudiquen CP Clase B. En ambos supuestos el Desarrollador deberá ceder los correspondientes CP clase B a favor de los Tenedores de los VRDB cancelados.

1.10. Consideraciones para el riesgo de la inversión:

La inversión en VRD importa la asunción de ciertos riesgos tales como:

- I. El Patrimonio Fideicomitado será la única fuente y mecanismo de repago de los Valores Representativos de Deuda. Los pagos previstos de conformidad con sus términos y condiciones, ya sean en las fechas previstas para el cobro o como consecuencia del Rescate Anticipado, estará sujeto a que el Fiduciario disponga de los fondos provenientes de la venta de los lotes que forman parte de este emprendimiento.
- II. El Fiduciario no asume obligación ni garantía alguna respecto del pago de los Valores Representativos de Deuda. Por lo tanto, en el supuesto que el Patrimonio Fideicomitado fuera insuficiente para hacer frente a las obligaciones emergentes de los Valores Representativos de Deuda, los Beneficiarios podrían perder en forma total o parcial la inversión realizada.
- III. Inexistencia de Mercado: Los Valores Representativos de Deuda serán valores que no reconocen precedentes en el mercado de valores argentino, no existiendo actualmente un mercado para ellos. Ni el Fiduciario, ni ninguna otra persona estarán obligados a desarrollar un mercado secundario.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

1.10. Consideraciones para el riesgo de la inversión: (continuación)

IV. Riesgos relacionados con el desarrollo del emprendimiento inmobiliario:

- Aprobaciones Provinciales y Municipales: Los potenciales compradores de los Valores Representativos de Deuda deberán considerar el riesgo que al momento de suscribir los mismos, no estén debidamente instrumentadas las aprobaciones reglamentarias para la realización del emprendimiento.
- Construcción de Obras: La construcción de este tipo de emprendimientos se caracteriza por una complejidad entre mediana y baja. Las obras civiles de este tipo poseen características standard, empleándose métodos constructivos conocidos y probados en el mercado, lo cual contribuye a la predecibilidad de sus costos, así como al cumplimiento de los plazos de ejecución. El Fiduciario no será responsable por el no cumplimiento del objeto del Fideicomiso, salvo por dolo o culpa del mismo, determinada por sentencia judicial firme.
- Mercado Inmobiliario: Si bien el plan de comercialización y la estrategia comercial fueron basados en datos reales de mercado, no se puede asegurar que la aparición de proyectos competitivos o alteraciones en las condiciones políticas y económicas generen desconfianza en los potenciales compradores, produciendo una retracción de ventas y/o bajas sustanciales de precios, modificando los flujos de fondos del proyecto.

V. Riesgos relacionados con el Patrimonio Fideicomitado: En caso de extinción y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la realización de los activos y la cancelación de los pasivos conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Así mismo el Fiduciario podrá llamar a Asamblea de Tenedores para resolver la partición en especie o remate público, de los Bienes Fideicomitados.

VI. Riesgo cambiario vinculado con los VRDB: En virtud que los valores representativos de deuda son emitidos en pesos y que algunas obligaciones del fideicomiso son en dólares, existe algún tipo de riesgo cambiario. Este se ve atenuado por que las obligaciones en dólares son sensiblemente inferiores a los ingresos previstos por venta de lotes y en que es práctica corriente en el mercado inmobiliario que los valores de venta son en dólares y que si se realizaran en pesos reflejarían la cotización actualizada del tipo de cambio

NOTA 2 – ACUERDO PARA LA READECUACIÓN DEL FIDEICOMISO

Con fecha 21 de junio de 2007 se firmó un acuerdo entre Inmobiliaria El Jalón S.A. (en adelante el “Fiduciante”) y Wisdom Desarrolladores S.R.L. (en adelante el “desarrollador”), con la conformidad de Nación Seguros de Retiro S.A. en carácter de Beneficiario, y de Nación Fideicomisos S.A. en su carácter de Fiduciario Primario.

2.1. Objeto:

El objeto del acuerdo es establecer las pautas generales a ser implementadas por las partes para la readecuación del Fideicomiso, teniendo en cuenta la realidad actual del proyecto y el objetivo de acelerar su ejecución, mediante las inversiones necesarias, la redefinición de ciertos aspectos de la administración y la comercialización de los lotes que resulten y/o de los Certificados de Participación C.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

NOTA 2 – ACUERDO PARA LA READECUACIÓN DEL FIDEICOMISO

2.2. Modificaciones al contrato del Fideicomiso:

En el plazo de 30 (treinta) días a contar desde la firma del Acuerdo, las Partes se comprometieron a suscribir un instrumento a través del cual modificarán las disposiciones del Contrato del Fideicomiso en lo que resulte necesario para reflejar las nuevas condiciones. Se conviene como aspectos relevantes lo siguiente:

2.2.1 El Desarrollador asumió el compromiso de financiar con recursos propios (i) la ejecución de las obras de infraestructura realizadas con posterioridad a la firma del acuerdo, (ii) la gestión de los permisos y autorizaciones por parte de las autoridades competentes y (iii) los gastos de comercialización del Proyecto, hasta un monto máximo de US\$ 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones). Si dicho monto resultare insuficiente, la fuente y forma del financiamiento de los fondos excedentes requeridos serán acordados entre las Partes en un todo de acuerdo con el contrato de Fideicomiso. El Desarrollador declara que por sí o a través de sus socios y/o sociedades controladas por estos últimos que cuenta con los fondos y recursos económicos y financieros suficientes para afrontar el cumplimiento del compromiso de Financiamiento, de conformidad con el cronograma previsto en el acuerdo.

El Compromiso de Financiamiento será considerado un préstamo del Desarrollador al Fideicomiso Links Country de Mar que se constituirá en un Gasto Operativo en dólares estadounidenses, en los términos del apartado 24 del Artículo 1.1 del Contrato de Fideicomiso y conforme al tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina al día anterior a la fecha de su efectivo repago, y no devengará interés alguno.

2.2.2 Las Partes acordaron que los fondos percibidos por el Fideicomiso Links Country de Mar en concepto de Ingreso Neto por Ventas a través de cualquier forma que se realice (incluyendo, a título ilustrativo, por la colocación de CPC) se destinará, según el siguiente orden de prelación a la cancelación de los siguientes rubros: (i) los impuestos del Fideicomiso; (ii) los CPA; (iii) los VRDA; (iv) los Servicios (capital más intereses) de los VRDB, y (v) la remuneración del Fiduciario. Una vez cancelados por el Fiduciario en su totalidad los rubros precedentemente establecidos, el Fideicomiso Links procederá a la cancelación del Compromiso de Financiamiento, respetando la prioridad en la atención de los distintos pasivos del Fideicomiso Links asignada en el Contrato de Fideicomiso.

De todos los ingresos que perciba el Fiduciario por la comercialización de lotes u otras causas efectuará una previsión que operará como una retención sobre tales ingresos de acuerdo a la metodología detallada en el Acuerdo. Si los VRDA y /o los VRDB fueran rescatados anticipadamente, los porcentajes de la previsión se reducirán proporcionalmente.

2.2.3 Una vez efectuada la Previsión, si existieren fondos remanentes, las Partes acuerdan que los mismos serán abonados al Desarrollador cancelando hasta su concurrencia los desembolsos realizados por el Desarrollador en concepto de Compromiso de Financiamiento. En caso que los ingresos del Fideicomiso Links por comercialización de los lotes u otras causas a través de cualquier forma que se realice (incluyendo, a título ilustrativo, por la colocación de CPC) fuere superior al estimado en el cashflow, el monto de la cancelación se incrementará en la misma proporción.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

2.2. Modificaciones al contrato del Fideicomiso: (continuación)

- 2.2.4 El Desarrollador se comprometió a adecuar el proyecto a las disposiciones del Decreto 3202/2066 de la Provincia de Buenos Aires y a presentar no más allá del 15 de noviembre de 2007 ante las autoridades toda la documentación prevista en la normativa vigente y/o requerida por tales autoridades, a fin de obtener la aprobación del Primer Barrio. Asimismo, el Desarrollador declara que su compromiso de readecuación del Proyecto también se extiende a los otros Barrios incluidos en el mismo, especificando que la obtención de la aprobación preliminar de los restantes barrios surgirá de un nuevo Plan Maestro de Obra a ser confeccionado por el Desarrollador.
- 2.2.5 En un plazo de 60 (sesenta) días las partes acordarán las modificaciones a efectuar al Plan Maestro de Obra para su incorporación al Contrato del Fideicomiso. El Plan Maestro podrá ser modificado y/o adecuado por el Desarrollador las veces que sea necesario, de acuerdo con las necesidades del proyecto, las oportunidades de negocio que se presenten para dicho proyecto, y las condiciones imperantes en el mercado. Los costos que incurra el Desarrollador para el cumplimiento de su función serán considerados Gastos Operativos del Fideicomiso. Actualmente el plazo de modificación del Plan Maestro de Obra se encuentra vencido.
- 2.2.6 En un plazo de 120 (ciento veinte) días, el Desarrollador deberá modificar los siguientes elementos para adecuarlos al estado actual del Proyecto: (i) el Programa General de Obra, (ii) el Cronograma de Obras, físico y financiero; (iii) el Presupuesto de Obra; (iv) el Plan de Inversiones; (v) El Plan de Comercialización. Dichas obligaciones se encuentran cumplidas en forma parcial.
- 2.2.7 Se acuerda dejar sin efecto el tercer párrafo de la cláusula 6.2 “Remuneración del Desarrollador” del Contrato del Fideicomiso, estableciéndose que la totalidad de los Certificados de Participación Clase B se encontrarán en poder del Desarrollador y/o aquellas personas a quienes éste los hubiere transferido o transfiera en un futuro.
- 2.2.8. Asimismo, el día 31 de enero de 2008, CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A., en carácter de Fiduciario, Inmobiliaria El Jalón S.A. en carácter de Fiduciante y Grupo 7 S.R.L., en carácter de Desarrollador, firmaron la Addenda al Contrato de Fideicomiso Financiero Links Country de Mar, mediante la que se adecuan las disposiciones estipuladas en el Contrato de Fideicomiso original a las establecidas en los posteriores acuerdos firmados entre las partes.

2.3. Cancelación del compromiso de financiamiento:

El 30 de diciembre de 2020 en reunión de comité de tenedores de títulos del Fideicomiso, se aprobó en forma unánime, la cancelación del pasivo por U\$S 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones) que se mantenía con el desarrollador por anticipos de obra realizada en el emprendimiento y según se había estipulado en el contrato de Fideicomiso. Dada la falta de fondos líquidos se aprobó también, de conformidad con el desarrollador, el pago en especie del compromiso de financiamiento, mediante la emisión de certificados de participación C.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

2.3.b. Comercialización Lotes:

En el marco de la readecuación expuesta, el día 4 de agosto de 2008 comenzó la comercialización de los lotes. A tal fin se firmó un contrato de suscripción con los futuros compradores de los mismos. A la fecha de los presentes estados contables la venta no se encontraba perfeccionada dado que el inmueble no ha sido subdividido, razón por la cual los lotes que lo componen no se encuentran deslindados ni revelados catastralmente. Por otra parte, a la fecha de los estados contables se ha logrado la colocación de 521 Certificados de Participación "C" por la suma USD 32.319.092,22, este monto incluye el impuesto al valor agregado de la totalidad de los CPC emitidos según surge del registro respectivo, que lleva el Fiduciario.

2.4. Addendas posteriores efectuadas al Contrato.

2.4.1. En reunión de tenedores de Títulos VRDA y VRDB realizada el 20 de abril de 2012, se resuelve efectuar una segunda Addenda al contrato de fideicomiso, resolviendo;

1. Modificar la forma de cálculo de los intereses de los VRDA, considerando la tasa LIBOR al principio del período anual, en lugar de al final como se estaba efectuando.
2. Los intereses de los VRDB se consideraron a una tasa de interés fija de 2% más CER, cuando correspondía considerar 5% más CER por tener la deuda una antigüedad mayor a dos años de su exigibilidad.
3. Estos ajustes al 31 de diciembre de 2011, generaron resultados negativos por intereses de VRDA y VRDB y diferencias de cambio de los títulos VRDA, por \$ 1.012.311,00 y \$ 39.006,00 respectivamente, lo que arroja un total de Ajuste de Resultados de Ejercicios Anteriores de \$ 1.051.317,00 al 31 de diciembre de 2012.
4. Se resuelve también capitalizar los intereses devengados y a pagar al 31 de diciembre de 2011 y desde sus respectivos vencimientos, de los VRDA y VRDB y que estos nuevos títulos devenguen intereses desde el 1° de enero de 2012. Las tasas de interés a aplicar se mantienen en los mismos términos anteriores, o sea LIBOR semestral más 2% anual para los VRDA y 2% anual, más la variación del índice CER en el mismo período, para los VRDB.
5. El nuevo capital pendiente de pago de los VRDA se pagará en seis (6) cuotas semestrales, iguales y consecutivas, que vencerán el 30 de Junio y 31 de diciembre de cada año, a partir del año 2013, inclusive.
6. El nuevo capital pendiente de pago de los VRDB se abonará en un solo pago que vencerá a los diez (10) años contados a partir del 1° de enero de 2012, es decir el 1° de enero de 2022.
7. Estas modificaciones se incorporaron a los estados contables.
8. Estas modificaciones establecidas en la Addenda II, fueron aprobadas por unanimidad en la Asamblea de Tenedores efectuada el 26 de junio de 2012.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

2.4. Addendas posteriores efectuadas al Contrato.

2.4.2. El 29 de septiembre de 2014, se efectuó un “acuerdo de reprogramación de pagos y espera” entre el fiduciario y el ciento por ciento (100%) de los tenedores de VRD acerca de los pagos establecidos en Contrato de Fideicomiso, la Addenda y la Segunda Addenda, resolviendo que;

1. Las cuotas vencidas del capital del VRDA se pagarán en tres (3) cuotas semestrales, iguales y consecutivas que vencerán el 31 de diciembre de 2015, el 30 de Junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

2. Los intereses vencidos VRDA se pagarán en tres (3) cuotas semestrales, iguales y consecutivas que vencerán el 31 de diciembre de 2015, el 30 de Junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

3. El fideicomiso reconocerá los intereses correspondientes sobre las cuotas vencidas de capital de los VRDA y los intereses vencidos VRDA que se calcularán a la tasa LIBOR (London Inter-Bank OfferedRate) semestral, correspondiente al día de inicio del período de cálculo (el día de la fecha), más tres (3) puntos porcentuales anuales (considerando un año de 365 días), que se adicionarán a los intereses que devengan los VRDA hasta la fecha de su efectivo pago. El primer período de intereses moratorios concluirá el 31 de diciembre de 2015.

4. Los intereses moratorios se pagarán conjuntamente con los vencimientos del capital e interés reprogramado de VRDA.

5. Las partes, con la presencia del ciento por ciento (100%) de los tenedores de los VRDA y VRDB y con los efectos de la Asamblea de Tenedores Unánime prevista en el contrato de Fideicomiso, acordaron en el mismo acto las condiciones de la garantía hipotecaria sobre el inmueble que beneficiará, en primer grado, a los créditos que resultan de los VRDA y, en segundo grado, a los créditos que resultan de los VRDB.

6. Ante la mora de las obligaciones contraídas, el Fiduciario, en representación del Fideicomiso deberá constituir, dentro de los quince (15) días de haberle sido requerido y en garantía de las obligaciones de pago correspondientes, las hipotecas sobre el inmueble previstas en el Contrato de Fideicomiso, con primer grado de privilegio a favor de él o los titulares de los VRDA y en segundo grado de privilegio a favor de él o los titulares de los VRDB.

2.4.3. El día 6 de marzo de 2018, la totalidad de tenedores de Títulos Valores de Fideicomiso, reunidos en Asamblea, aprueban por unanimidad, una tercera Addenda al Contrato de Fideicomiso Financiero, por la que resuelven:

Por el artículo 2° de la Addenda:

- a) Los Tenedores de los CPA y VRDA consienten y otorgan total dispensa al Fiduciario y a los demás Tenedores de Títulos Valores del Fideicomiso renunciando a los derechos y acciones que de los que pudieran ser titulares respecto a los pagos y cobros realizados en posible o actual infracción a las prioridades establecidas en el Contrato de Fideicomiso a favor de los CPA y VRDA.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

2.4. Addendas posteriores efectuadas al Contrato. (continuación)

- b) Sin perjuicio de lo cual, se deja aclarado que tales pagos no se realizaron en efectivo con el producido Ingresos Netos por Ventas, respecto a los que tienen prioridad los CPA y los VRDA sobre los VRDB, de conformidad a lo establecido en el ARTICULO TERCERO, 3.1.1. (a) del Contrato de Fideicomiso, sino en especie, mediante la entrega de CPC emitidos por el Fideicomiso.
- c) Asimismo, las Partes dejan aclarado que el Desarrollador no incumplió su compromiso de no ejercer su derecho al cobro en especie por obligaciones vencidas de los VRDB de los que fuera titular, en tanto no se hubieran concluido las Obras de Infraestructura y se hubieran cancelado íntegramente los VRDA, como se establece en el ARTICULO DECIMO QUINTO 2. del Contrato de Fideicomiso, ya que no es Tenedor de VRDB, que pertenecen en su totalidad a los Tenedores de VRDB.

Por el artículo 3° de la Addenda:

Las Partes acuerdan modificar los términos y condiciones de los siguientes Títulos Valores, que mantendrán los demás términos y condiciones que no sean modificados por la presente TERCERA ADDENDA:

LOS VRDA:

- a) Capitalizar todos los intereses moratorios y resarcitorios vencidos e impagos al 31 de diciembre de 2017 y adicionarlos al saldo pendiente de pago a esa fecha, razón por la cual el nuevo valor nominal de los VRDA a partir del 1 de enero de 2018 es de u\$D 2.756.125,76 (Dólares dos millones setecientos cincuenta y seis mil ciento veinticinco con 76/100);
- b) El nuevo capital pendiente de pago así calculado será pagadero en un solo pago que vencerá a los 10 (Diez) años contados a partir del 1 de enero de 2018, es decir, el 2 de enero de 2028 (por ser el primero de ese mes día inhábil);
- c) Los intereses se devengarán desde el 1 de enero de 2018 y se pagarán semestralmente el 30 de Junio y el 31 de Diciembre de cada año. El primer período de intereses concluirá el 30 de Junio de 2018;
- d) La tasa de interés que se aplicará será la LIBOR (London Inter-Bank Offered Rate) semestral, correspondiente al día de inicio del período de cálculo, más dos (2) puntos porcentuales anuales, considerando un año de 365 días;
- e) Se deja constancia que a los fines de la capitalización prevista en el apartado a) los intereses se han calculados de conformidad con la metodología prevista en el apartado d) precedente desde la fecha de suscripción de los VRDA;
- f) Los Tenedores de VRDA renuncian al derecho a impedir que el Desarrollador pueda optar por realizar cobros en especie en caso de ser titular de VRDB establecido en el ARTICULO DECIMO QUINTO 2. del Contrato de Fideicomiso;

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.

(En pesos)

2.4. Addendas posteriores efectuadas al Contrato. (Continuación)

- g) Los Tenedores de VRDA podrán ejercer el derecho a cobrar sus servicios de capital e intereses en especie, dando aviso al Fiduciario con 30 días de antelación a la fecha de los respectivos vencimientos, pudiendo recibir CPC a las valuaciones que haya hecho el Fideicomiso conforme a las listas de precios vigentes a ese momento con un descuento del 30% sobre el mencionado precio. Si los Tenedores de VRDA ejercieran dicha opción tendrán prioridad de elección de los CPC que pudieran recibir en pago, pero si no ejercieran dicha opción, no podrán hacer valer ninguna prioridad de cobro respecto los demás Tenedores de Títulos Valores que la hubieren hecho;
- h) El capital de los VRDB será pagadero en un solo pago que vencerá a los 10 (Diez) años contados a partir del 1 de enero de 2018, es decir, el 2 de enero de 2028 (por ser el primero de ese mes día inhábil).
- i) Los intereses se devengarán desde el 1 de enero de 2018 y se pagarán semestralmente el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada año.
- j) La tasa de interés que se aplicará será de CER correspondiente al período vencido, más dos (2) puntos porcentuales anuales, considerando un año de 365 días;
- k) Los Tenedores de VRDB podrán ejercer el derecho a cobrar sus servicios de capital e intereses en especie, dando aviso al Fiduciario con 30 días de antelación a la fecha de los respectivos vencimientos, pudiendo recibir CPC a las valuaciones que haya hecho el Fideicomiso conforme a las listas de precios vigentes a ese momento con un descuento del 30% sobre el mencionado precio. Si los Tenedores de VRDA ejercieran dicha opción deberán respetar la prioridad de elección de los CPC que pudieran recibir en pago.

NOTA 3 – ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE Y ESTADO ACTUAL DE OBRAS Y PERMISOS

3.1.) Tal como se menciona en el Contrato de Fideicomiso, Inmobiliaria El Jalón S.A. (Fiduciante), es el titular de dominio del inmueble a transferir en propiedad fiduciaria al Fideicomiso para el cumplimiento de los objetivos definidos en el contrato. En virtud de dicho contrato, mediante escritura pública se otorgó un poder irrevocable para que en nombre del Fideicomiso se lleven a cabo todas las gestiones necesarias ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

Finalmente, por Escritura Pública de fecha de 21 de julio de 2005, y en cumplimiento de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Financiero Links Country de Mar, se perfeccionó la transferencia fiduciaria a “Nación Fideicomisos S.A.” de todos los derechos de propiedad, posesión y dominio, que tiene y le corresponden sobre los inmuebles objeto del Fideicomiso, que comprenden dos fracciones de campo con todo lo plantado, cercado, alambrado, y demás adherido al suelo, que forman parte de la fracción Bajo Hondo del Establecimiento San José de las Chilcas, ubicadas en el Municipio Urbano de la Costa.

A dicha fecha el fiduciario procedió a incorporar el inmueble al activo en el rubro “Bienes de Cambio” por el valor de costo establecido en el contrato de Fideicomiso más los gastos necesarios para su obtención por un valor de \$ 14.617.500.

A la fecha de los presentes estados contables, se ha efectuado la transferencia del patrimonio fideicomitado a CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anual anterior.
(En pesos)

NOTA 3 – ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE Y ESTADO ACTUAL DE OBRAS Y PERMISOS (continuación)

3.2.) Permisos del Proyecto:

Municipalidad de la Costa:

Según Expdtes 4122-011785/2003 – 4122-001072/2006 y 4122-000951/2008;

Autoridad del Agua:

Según Expedientes n° 2436-10840/2008; 2436-1084/2008; 2436-1327/2013; 2436-1856/2013; 2436-5248/2005; 2436-1856/2013; 2436690/2005 (aprobado) y 2436-13443/2015 BUDURH (Banco Único de datos de usuarios de los Recursos Hídricos)- Nuclea todos los permisos en AdA – Presentado y APROBADO.

Dirección Obras Hidráulicas y Saneamiento de la Prov. De Buenos Aires:

Según Expedite. 2436-5274 01 Prefactibilidad Inicial Técnica – Accesibilidad Náutica (a la espera de presentación de Ingeniería de detalle);

OPDS:

Según Expdte.n° 2145-11098/2016 -Estudio ambiental;

Ministerio de Asuntos Agrarios:

Certificado de Fijación de Dunas expedido el 6 de mayo de 2015 – Expdte.n° 22500-23123/2013

3.3.) Estado de las obras del proyecto:

Ejecutado al 100% :

Proyecto eléctrico iluminación Espina Central – Acceso a Barrios – Informe hidrológico – Mantenimientos permanentes del predio – Espina Central – Campo de Golf (Fairway y Sistema de riego) – Apertura de calle Barrios 1 y 2.

Ejecutado al 90%:

Campo de Golf – Greenes.

Ejecutado al 80%:

Agrimensura y topografía general

Ejecutado al 50%:

Unificación Parcelas 199ª y 199y – Aprobación final

Ejecutado al 30%:

Proyecto eléctrico datos y gas Barrios

Ejecutado al 20%:

Edificio House Deportivo – Pileta y Proyecto datos y gas Barrios (2da.etapa)

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anterior.

(En pesos)

NOTA 4 - NORMAS CONTABLES

4.1. Normas contables aplicadas:

La Entidad ha preparado los presentes estados contables de acuerdo con las Normas Contables Profesionales aprobadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), en la versión en que han sido adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), distintas de la Resolución Técnica (RT) N° 26 sobre Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La Entidad ha utilizado como norma de reconocimiento y medición en general a la Resolución Técnica N° 17.

4.2. Unidad de medida:

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la re-expresión de los estados contables.

Desde la entrada en vigencia de la RT N° 39 (aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) mediante Resolución C. D. N° 20/2014), que modificó las normas sobre unidad de medida de la RT N° 17, la necesidad de re-expresar 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 de altamente inflacionaria. A los fines de identificar la existencia de un entorno económico inflacionario, la Interpretación N° 8 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución C. D. N° 115/2014) brinda una pauta cuantitativa que es condición necesaria para proceder a re-expresar las cifras de los estados contables, dicha pauta consiste en que la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), alcance o sobrepase el 100 %, entre otros factores.

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, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) emitió la Resolución J. G. N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución C. D. N° 107/2018), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados 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 re-expresarse.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anterior.

(En pesos)

NOTA 4 - NORMAS CONTABLES (cont.)

4.2. Unidad de medida (cont.)

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 FACPCE a través de la Resolución J. G. N° 287/03, y por el CPCECABA, a través de su Resolución M. D. N° 41/03, hubiera correspondido la discontinuación del ajuste por inflación a partir del 1 de octubre de 2003; sin embargo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda entre el 28 de febrero de 2003 y el 30 de septiembre de 2003 no fueron significativos. El referido Decreto N° 664/03 fue derogado tras la promulgación de la Ley N° 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 General N° 10/2018, que reglamentó la entrada en vigencia de la aplicación de la Resolución Técnica N° 6 y derogó la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación.

A efectos de re-expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la Entidad 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 re-expresión, según corresponda).

Calcular los coeficientes de re-expresión aplicables. A tal efecto, la serie de índices a utilizar será la resultante de combinar la serie del IPIM compilado por la FACPCE hasta noviembre de 2016, con el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) del INDEC a partir de diciembre de 2016, ambas fechas inclusive.

Aplicar los coeficientes de re-expresión a los importes de las partidas anticuadas para re-expresarlas a moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán re-expresarse 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 re-expresados de los diferentes activos no excedan a sus correspondientes valores recuperables determinados de acuerdo con las normas contables profesionales pertinentes.

La aplicación del proceso de re-expresión establecido en la RT N° 6 permite 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 período. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia".

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anterior.

(En pesos)

NOTA 4 - NORMAS CONTABLES (Cont.)

4.3. Criterios de valuación y exposición:

1) Activos y pasivos en moneda extranjera:

Fueron convertidos al tipo de cambio vigente al cierre del período, publicado por el Banco de la Nación Argentina. Las Diferencias de Cambio fueron imputadas a los resultados del ejercicio.

2) Bancos:

Se han valuado a su valor nominal al cierre del período.

3) Otros créditos y otras cuentas del pasivo:

Se han valuado a su valor nominal al cierre del período.

4) Bienes de Cambio:

- Terreno: fue valuado al costo de adquisición más todos los gastos necesarios para la obtención de dicho bien en moneda homogénea al cierre de los presentes Estados Contables.
- Obras en curso: fueron valuadas en moneda homogénea al cierre de los presentes Estados Contables. Al cierre del ejercicio 2011 se realizó una revaluación de la obra en curso a valores de reposición, de acuerdo a lo establecido en la Resolución Técnica n° 17 (FACPCE), la cual alcanzó a \$ 44.649.082.= contabilizado contra una Reserva específica en el Patrimonio Neto Fiduciario, en el presente ejercicio fue cancelada dicha revaluación siguiendo el proceso de re expresión determinado por la resolución técnica n°6. Los valores actualizados de las obras en curso, no superan los valores netos recuperables.
- Fueron activados los intereses correspondientes a los Valores Representativos de Deuda de los Títulos A y B, devengados en el período y de acuerdo a lo establecido en la Resolución Técnica 17 (FACPCE) antes mencionada.

5) Bienes de Uso:

Se valoraron a su costo de adquisición, menos las correspondientes depreciaciones acumuladas al cierre del período. Las depreciaciones han sido calculadas por el método lineal, en función de la vida útil estimada para los bienes a partir de su mes de alta. Los Bienes de Uso se encuentran totalmente amortizados.

6) Impuesto a las ganancias:

No se ha determinado devengamiento correspondiente al impuesto a las Ganancias, en razón de los resultados negativos del período y quebrantos de ejercicios anteriores.

El Fideicomiso determina el impuesto a las ganancias al cierre de su ejercicio impositivo aplicando la escala progresiva de alícuotas vigente sobre la utilidad impositiva del ejercicio, considerando el método del impuesto diferido.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anterior.

(En pesos)

NOTA 4 - NORMAS CONTABLES (Cont.)

4.3. Criterios de valuación y exposición (Cont.):

Dicho método consiste en determinar las diferencias entre las mediciones contables de los activos y pasivos y sus bases impositivas, que son los importes con que esos activos y pasivos aparecerían en los estados contables si para su medición se aplicasen las normas del impuesto a las ganancias.

Las diferencias temporarias dan lugar al cómputo de un pasivo cuando su reversión futura aumente los impuestos determinados, y de un activo cuando los disminuya, sin perjuicio de las compensaciones de importes que fuesen pertinentes. Cuando existan quebrantos impositivos o créditos fiscales no utilizados susceptibles de deducción de ganancias impositivas futuras, se reconocerá un activo por impuesto diferido, pero sólo en la medida en que dicha deducción sea probable.

Al 31 de diciembre de 2023 se ha determinado la existencia de un quebranto en el balance impositivo por el cual no se ha reconocido un crédito por impuesto diferido por no contar con todos los elementos necesarios para evaluar su recuperabilidad futura.

7) Valores Representativos de Deuda:

Los Valores Representativos de Deuda fueron valuados considerando el valor nominal de la emisión original más las capitalizaciones surgidas de las addendas al contrato de Fideicomiso, más los intereses devengados a la fecha de los presentes Estados Contables.

8) Cuentas del Patrimonio Neto

Los Certificados de Participación clase A y B se valuaron a su valor nominal al cierre del ejercicio, los de clase C a su valor de integración en dólares estadounidenses, valorizados en pesos según el tipo de cambio establecido en los contratos de suscripción respectivos y correspondiente a la fecha de la firma de los contratos.

9) Cuentas del Estado de Resultados

Las cuentas de resultado se exponen en moneda homogénea al cierre del periodo.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° I F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anterior.

(En pesos)

NOTA 5 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO Y DEL ESTADO DE RESULTADO FIDUCIARIO

	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
5.1. Disponibilidades		
Caja	46.914,58	68.918,65
Ctas. Ctes. Bancarias – en pesos	1.072.507,93	7.453.807,12
Cta. Comitente - en pesos	-	53.287,52
Cta. Comitente - en dólares (Anexo I)	6.211,41	1.038.022,92
Total	1.125.633,92	8.614.036,20
5.2. Inversiones		
Cta. Comitente - Títulos Públicos	266.189.277,89	74.554.585,11
Fondos comunes de Inversión	83.762.282,24	32.288.496,02
Total	349.951.560,13	106.843.081,13
5.3. Créditos por venta de lotes		
Corrientes		
Deudores por suscripción C.P.C. moneda ext. (Anexo I)	13.432.333,51	23.293.093,63
Total	13.432.333,51	23.293.093,63
5.4. Otros Créditos		
Corrientes		
Pagos a cuenta - Impuesto al Valor Agregado	1.954.566,64	5.745.487,13
Pagos a cuenta - Impuesto a las ganancias	1.343,40	4.183,45
Pagos a cuenta - Impuesto Ingresos Brutos	992.943,78	1.771.862,31
Seguros a devengar	70.354,31	199.796,19
Deudores por fondo para gastos	558.621.079,55	357.767.273,77
Intereses VRD B anticipados	16.140.816,58	9.697.944,10
Gastos a rendir Servicios Vertua S.A.	13.711.287,00	-
Anticipo a proveedores	138.322.712,13	10.955.049,73
Otros	4.210.357,57	5.030.992,00
Total Corrientes	734.025.460,96	391.172.588,67

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anterior.

(En pesos)

NOTA 5 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO Y DEL ESTADO DE RESULTADO FIDUCIARIO (Cont.)

	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
No corrientes		
IVA Saldo a Favor	176.916.960,46	80.586.196,82
Total No Corrientes	176.916.960,46	80.586.196,82
Total	910.942.421,42	471.758.785,49
5.5. Bienes de Cambio		
Terrenos	2.100.979.930,23	2.100.979.930,23
Obras en Curso	12.677.494.997,59	11.762.658.759,51
Total	14.778.474.927,82	13.863.638.689,74
5.6. Deudas Fiscales		
Retención Impuesto a las Ganancias	-	38.070,21
Impuesto a los sellos a pagar	103.121,20	321.127,30
Patentes a Pagar	135,46	421,83
Plan de Pagos ARBA - Imp. Inm.	14.345.537,91	50.243.316,04
Impuesto inmobiliario a pagar	67.826.929,11	120.292.407,06
Provisión Impuesto sellos	27.531.376,31	46.350.972,95
Provisión intereses sellos a pagar	20.262.691,09	30.996.990,49
Total	130.069.791,08	248.243.305,87
5.7. Otras Deudas		
Corrientes		
Reservas de lotes CPC	27.693.685,95	9.164.245,89
Proveedores	70.270.046,57	182.773.015,79
Descubierto Bancos locales	3.656,39	57,08
Provisión facturas a recibir	443,04	1.379,66
Cheques diferidos emitidos	70.668,85	220.068,20
Provisión Obra	12.829.807,74	39.953.001,98
Total Corrientes	110.868.308,54	232.111.768,61

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anterior.

(En pesos)

NOTA 5 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO Y DEL ESTADO DE RESULTADO FIDUCIARIO (Cont.)

	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
No corrientes		
CPA devengados a pagar (Anexo I)	356.193.186,74	89.121.342,38
Plan de Pagos ARBA - Imp. Inm.	32.780.081,33	45.263.488,94
Total No Corrientes	388.973.268,07	134.384.831,32
Total	499.841.576,61	366.496.599,93
5.8 Valores Representativos de Deuda		
Corrientes		
Valores Representativos de Deuda Serie A- Interés a pagar (Anexo I)	61.231.601,08	278.060.954,04
Total Corrientes	61.231.601,08	278.060.954,04
No corrientes		
Valores Representativos de Deuda Serie A- Capital a Pagar (Anexo I)	1.555.421.165,12	1.572.795.587,26
Valores Representativos de Deuda Serie B- Capital	31.079.526,61	96.784.021,50
Total No Corrientes	1.586.500.691,73	1.669.579.608,77
Total	1.647.732.292,81	1.947.640.562,81
5.9. Otros Ingresos		
Ingresos por recupero de gastos a tenedores C.P.C.	333.578.009,41	201.386.927,85
Total	333.578.009,41	201.386.927,85

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anterior.

(En pesos)

NOTA 6 - REGISTROS CONTABLES

En cumplimiento del artículo 27 inciso h) de la Resolución N° 367 de la Comisión Nacional de Valores, informamos que los registros contables correspondientes al patrimonio fideicomitado se llevan en libros rubricados en forma separada de los correspondientes al registro de patrimonio del Fiduciario.

NOTA 7 - VENCIMIENTOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS

a) Los plazos de vencimiento y las tasas de interés de los créditos y de las deudas al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 son:

	Créditos por suscripción de CPC \$	Otros Créditos \$	Valores Representativos de Deuda \$	Deudas Fiscales \$	Otras Deudas \$
Vencidos	-	558.621.079,55	61.231.601,08	-	-
A vencer					
1er. Trimestre	13.432.333,51	171.194.023,84	-	120.754.222,52	110.868.308,54
2do. Trimestre	-	4.210.357,57	-	3.105.189,52	-
3er. Trimestre	-	-	-	3.105.189,52	-
4to. Trimestre	-	-	-	3.105.189,52	-
A más de un año	-	176.916.960,46	1.586.500.691,73	-	388.973.268,07
Subtotal	13.432.333,51	910.942.421,42	1.647.732.292,81	130.069.791,08	499.841.576,61
De plazo establecido	13.432.333,51	910.942.421,42	1.647.732.292,81	130.069.791,08	110.868.309
Sin plazo establecido	-	-	-	-	388.973.268,07
Total	13.432.333,51	910.942.421,42	1.647.732.292,81	130.069.791,08	499.841.576,61
Que no devengan interés	13.432.333,51	910.942.421,42	-	-	499.841.576,61
A tasa variable	-	-	1.647.732.292,81	-	-
A tasa fija	-	-	-	130.069.791,08	-
Total al 31/12/2023	13.432.333,51	910.942.421,42	1.647.732.292,81	130.069.791,08	499.841.576,61
Total al 31/12/2022	23.293.093,63	471.758.785,49	1.947.640.562,81	248.243.305,87	366.496.599,93

b) Los créditos y deudas no están sujetos a cláusulas de actualización

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el período anterior.
(En pesos)

NOTA 8 - HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables, no existen acontecimientos u operaciones ocurridas que puedan afectar significativamente la situación patrimonial del Fideicomiso ni los resultados del período finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

Anexo I

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (En pesos)

Rubros	Valor Nominal	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
ACTIVO			
<i>Activo Corriente</i>			
Cta. Comitente u\$s 788,25	7,88	6.211,41	1.038.022,92
Deudores por suscripción C.P.C. u\$s 788,25	17.040,70	13.432.333,51	23.293.093,63
Intereses VRD B anticipados u\$s 788,25	20.354,19	16.044.190,27	9.397.042,38
Anticipo a Proveedores u\$s 788,25	443,59	349.659,82	242.085,69
<i>Total Activo Corriente</i>		29.832.395,01	33.970.244,62
Total activo		29.832.395,01	33.970.244,62
PASIVO			
<i>Pasivo Corriente</i>			
Bancos locales Cta. Cte. u\$s 828,25	-	-	57,08
V.R.D Serie A- Interés a pagar u\$s 828,25	73.928,89	61.231.601,08	278.060.954,04
<i>Total Pasivo Corriente</i>		61.231.601,08	278.061.011,12
<i>Pasivo No Corriente</i>			
C.P.A devengados a pagar u\$s 828,25	430.055,16	356.193.186,74	89.121.342,38
V.R.D. Serie A- Capital u\$s 828,25	1.877.960,96	1.555.421.165,12	1.572.795.587,26
<i>Total Pasivo No Corriente</i>		1.911.614.351,86	1.661.916.929,64
Total Pasivo		1.972.845.952,94	1.939.977.940,76

Firmado a los efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U



Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
 Contador Público (U.B.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
 Fiduciario



Miguel Eduardo Iribarne
 Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

Anexo II

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 64, APARTADO I, INC b) DE LA LEY N° 19.550

Correspondiente al periodo económico de doce meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el periodo anterior.

(En pesos)

Rubro	Gastos de Administración	31/12/2023	31/12/2022
Honorarios profesionales	11.579.954,84	11.579.954,84	26.507.699,75
Honorarios del Fiduciario	48.605.949,66	48.605.949,66	42.386.422,03
Tasas e impuestos	37.777.691,00	37.777.691,00	15.816.309,02
Certificaciones y legalizaciones	662.578,86	662.578,86	908.906,52
Intereses perdidos	-	-	257,41
Caja de Valores	11.870,18	11.870,18	23.882,01
Gastos de escribanía	-	-	26.811,30
Gastos y comisiones bancarias	8.259.091,93	8.259.091,93	3.502.959,16
Seguros	162.430,23	162.430,23	234.728,65
Servicio Vigilancia y Seguridad	-	-	-
Librería y Trámites Varios	22.795,21	22.795,21	115.477,33
Patentes rodados	-	-	40.380,85
Gastos viáticos y estadías	219.303,38	219.303,38	298.998,80
Servicios Públicos	56.536.400,21	56.536.400,21	44.423.426,34
Intereses impositivos	7.868.719,79	7.868.719,79	21.388.963,29
Derechos de cotización	49.516,16	49.516,16	120.501,52
Gastos Franqueo y correspondencia	245.011,49	245.011,49	46.425,43
Gastos Judiciales	-	-	7.500.722,02
Gastos varios	6.615.270,78	6.615.270,78	8.960.837,60
Total al 31/12/2023	178.616.583,72	178.616.583,72	-
Total al 31/12/2022	172.303.709,01	-	172.303.709,01

Firmado a los efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 04/03/2024

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 F° 116 – R.A.P.U

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387 – F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR

Ratificación de Firmas Litografiadas

Por la presente se ratifican las firmas que en facsímile obran en las hojas que anteceden, de los Estados Contables Fiduciarios del Fideicomiso Financiero Links Country de Mar al 31 de diciembre de 2023.

ESTUDIO VIDAL A.S.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 116

Dr. Juan Ignacio Vidal (Socio)
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 387– F° 104

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario

Miguel Eduardo Iribarne
Presidente Fiduciario

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 04/03/2024 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2023 perteneciente a FIDEICOMISO FINANCIERO LINKS COUNTRY DE MAR Otras (con domic. legal) CUIT 30-70901839-2, intervenida por el Dr. JUAN IGNACIO VIDAL. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. JUAN IGNACIO VIDAL

Contador Público (U.B.)

CPCECABA T° 387 F° 104

Firma en carácter de socio

ESTUDIO VIDAL

T° 1 F° 116

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: y5svihy

Legalización N° 760438

