

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes, tenemos el agrado de someter a consideración de la Honorable Asamblea de Accionistas la presente Memoria Anual y los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2022.

I. CONTEXTO ECONÓMICO

El contexto internacional

Surgimiento y propagación de la pandemia de COVID-19

El 11 de marzo de 2020, con motivo del brote de COVID-19 y su posterior propagación a prácticamente todos los países del planeta, la OMS declaró la "emergencia de salud pública de preocupación internacional" y decretó el estado de "pandemia" a nivel mundial.

El contexto internacional

En general, se espera que la economía mundial siga recuperándose de la pandemia de COVID-19 en 2023. Aunque la recuperación económica ha sido desigual en diferentes partes del mundo, la mayoría de las economías han experimentado una mejora en la actividad económica desde los mínimos de 2020.

Según el Banco Mundial, el crecimiento mundial se está desacelerando marcadamente debido a la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción de las inversiones y las perturbaciones causadas por la invasión de Rusia a Ucrania. Dada la frágil situación económica, cualquier nuevo acontecimiento adverso podría empujar a la economía mundial a la recesión. Se prevé que la economía mundial crecerá un 1,7 % en 2023 y un 2,7 % en 2024. La fuerte desaceleración del crecimiento será generalizada: los pronósticos se corregirán a la baja para el 95 % de las economías avanzadas y para casi el 70 % de los mercados emergentes y las economías en desarrollo (MEED).

Los países emergentes y en desarrollo se enfrentan a un período de varios años de crecimiento lento impulsado por una pesada carga de la deuda y escasas inversiones; al mismo tiempo, el capital mundial es absorbido por las economías avanzadas que enfrentan niveles de deuda pública extremadamente altos y tasas de interés crecientes. El bajo nivel de crecimiento y de inversión empresarial agravará los retrocesos en materia de educación, salud, pobreza e infraestructura, que ya son devastadores, así como las crecientes demandas derivadas del cambio climático.

Se prevé que el crecimiento de las economías avanzadas se desacelerará del 2,5 % en 2022 al 0,5 % en 2023. En las últimas dos décadas, las desaceleraciones de esta magnitud han sido la antesala de una recesión mundial. En Estados Unidos, el crecimiento caerá al 0,5 % en 2023, 1,9 puntos porcentuales por debajo de los pronósticos anteriores y el desempeño más deficiente fuera de las recesiones oficiales desde 1970.

La economía argentina

En la actualidad, si bien el contexto internacional continúa siendo favorable, con mejoras en las perspectivas de crecimiento mundial y elevados precios de las materias primas exportadas por la Argentina, el grado de incertidumbre se mantiene elevado y está asociado al avance de la vacunación efectiva de la población y los riesgos en la aparición de nuevas cepas del virus.

Según los últimos datos publicados en el Informe Mensual de Estimación de la Actividad Económica elaborado por el INDEC, la estimación preliminar arrojó una variación negativa de la actividad económica en el Producto Bruto Interno ("PBI") de 9,9% para los doce meses de 2020 con respecto al año previo. Por otro lado, para los primeros ocho meses del año 2021 con respecto al mismo período de 2020, la estimación preliminar mostró una variación positiva de la actividad económica del 10,8%, principalmente impulsado por la recuperación de la actividad económica luego de una caída pronunciada en el 2020 como consecuencia de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para proteger a la población en general y combatir la pandemia del COVID-19.

En términos de inflación, Argentina ha enfrentado y sigue experimentando presiones inflacionarias significativas. Durante 2022, el Índice de Precios al Consumidor ("IPC") elaborado por el INDEC fue de 94,8%, mientras que el Índice de Precios Internos Mayoristas ("IPIM"), elaborado por el mismo organismo, presentó un incremento acumulado de 87,7% durante dicho período mientras que durante 2021, el incremento de precios reflejado por el IPC fue de 50,9%, mientras que el IPIM tuvo un incremento del 51,3%.

En términos de balanza comercial, según los últimos datos publicados en el informe Intercambio Comercial Argentino elaborado por el INDEC, el superávit en el saldo de la cuenta comercial de Argentina ascendió a US\$ 6.923 millones durante 2022, lo que representó una contracción del 53% con respecto al saldo positivo logrado en el año 2021, explicado por un fuerte aumento de las importaciones que totalizaron un ascenso interanual del 29%.

En el período de diciembre 2021 a diciembre 2022, el peso se depreció 41,14% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 31 de diciembre de 2022 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 98% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Perspectivas

Con el año electoral en marcha, si bien todavía no están definidas las candidaturas, está claro que la tensión política se va a trasladar a la economía y las finanzas. En ese marco, la elevada inflación, en camino a alcanzar el 100% anual, según las últimas expectativas de mercado que relevó el Banco Central, y la reacción alcista de la cotización del dólar, van a agregar dificultades al panorama de los próximos meses.

El gobierno se comprometió hace un año ante el FMI a reducir el déficit fiscal primario (previo al pago de intereses de la deuda) hasta el 1,9% del PIB en 2023, hasta alcanzar el equilibrio en 2024. Será un duro desafío para el Gobierno. Este año que comienza hay elecciones presidenciales y nada indica que pueda existir un ajuste fiscal que enfríe la economía e impacte sobre los salarios del electorado.

El Banco Mundial (BM) estimó que la Argentina crecerá 2% en 2023, luego de haber experimentado un crecimiento de 5,2% en 2022, "mayor al esperado". El Banco modificó las proyecciones a la baja debido a la persistencia de la inflación mundial y las políticas de los gobiernos centrales para combatirlas, entre ellas, la fuerte suba de la tasa de interés ocurrida en los Estados Unidos y Europa, que aún tendrá impacto en las economías durante 2023.

Argentina es un país que tiene pocas reservas, déficit fiscal y no cuenta con financiamiento internacional. Esto trae dificultades frente a la actividad económica, que no tiene dólares para realizar importaciones, el sector privado carece de financiamiento porque lo absorbe el Estado, y convive en un escenario de alta presión tributaria que aleja a los empresarios de la inversión.

La industria de bienes raíces

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

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

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

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

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

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

PERFIL CORPORATIVO DE MARINA RÍO LUJÁN

Estructura Accionaria

El capital emitido, suscripto, integrado e inscripto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$ 384.539.200.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Participación	
	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
GCDI S.A.	49,999 %	49,999 %
Marcelo Gómez Prieto	49,999 %	49,999 %
Carlos Marcelo D'Alessio (1)	0,001 %	0,001 %
	100,00 %	100,00 %

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(1) Carlos Marcelo D` Alessio posee 2 acciones de la Sociedad (una acción Clase A y una acción Clase B), en su carácter de fiduciario de la propiedad de dichas acciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.4 del "Contrato de fideicomiso" suscripto el 27 de diciembre de 2007 entre GCDI S.A. y Marcelo Gómez Prieto.

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

Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

DISPONIBILIDAD UNIDADES PARA SU COMERCIALIZACIÓN						
	Goletas 1	Goletas 2 en ejecución	Balandras 1	Balandras 2	Falúas	Club house
Unidades funcionales		25				
Unidades complementarias cocheras	9	(***) 64		(*) 2	(**) 5	54
Unidades complementarias bauleras	1				8	

(*) unidades complementarias cocheras con bauleras

(**) unidades complementarias cocheras sólo una con baulera

OTRAS UF			
	Totales	Sector Puerto	Sector Falúas
Amarras	42	28	14

DISPONIBILIDAD UNIDADES PARA SU COMERCIALIZACIÓN		
	Sector Puerto	Sector Falúas
Amarras	18	7

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ESTADO DE AVANCES DE OBRA AL 31/12/21 Y AL 30/06/22		
	31/12/2021	31/12/2022
Edificio Goletas 2		
Contrato principal	64,30%	100,00%
Colocación de pisos	0,00%	100,00%
Carpintería de aluminio (provisión y colocación)	0,00%	100,00%
Carpintería metálica (provisión)	0,00%	100,00%
Ascensores Schindler	38,00%	100,00%
Club House		
Contrato principal	53,27%	100,00%
Sistema alimentación eléctrica	0,00%	100,00%
Muebles de cocina	0,00%	100,00%
Piedra bola	0,00%	100,00%
Sector Puerto (*)		
Servicio de agua y electricidad	0,00%	100,00%
Iluminación	0,00%	100,00%
Plataformas	0,00%	100,00%
Sector Falúas (*)		
Servicio de agua y electricidad	0,00%	100,00%

PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
GCDI S.A.	1.103.158	2.148.877
Accionista persona física	9.363.393	18.848.030
	10.466.551	20.996.907
DEUDAS COMERCIALES		
GCDI S.A.	123.298.213	41.957.507
Accionista persona física	202.575.742	-
	325.873.955	41.957.507
PRÉSTAMOS		
GCDI S.A.	-	1.455.790.117
Accionista persona física	825.306.718	1.778.354.373
	825.306.718	3.234.144.490
ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de unidades		
GCDI S.A.	751.180.535	766.420.494
Accionista persona física	1.595.786.401	1.601.873.340
	2.346.966.936	2.368.293.834

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/(Pérdida)	
		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
GCDI S.A.	Servicios recibidos	(919.585)	(693.047)
Metro 21 S.A.	Servicios recibidos	-	(199.418)
GCDI S.A.	Resultados Financieros	314.323.345	347.273.816
Accionista persona física MGP	Resultados Financieros	607.635.652	237.617.223
Totales		921.039.412	583.998.574

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
GCDI S.A.	Pagos realizados	-	(827.659)
Metro 21 S.A.	Pagos realizados	-	(202.106)
GCDI S.A.	Cobros por venta de unidades funcionales	117.843.718	(167.486.891)
Accionista persona física MGP	Cobros por venta de unidades funcionales	582.084.025	418.030.829
Accionista persona física MGP	Préstamos recibidos	-	349.542.267
GCDI S.A.	Préstamos recibidos	-	31.164.313
Accionista persona física MGP	Capitalización de deuda	(1.285.554.999)	-
GCDI S.A.	Capitalización de deuda	(1.284.277.705)	-
Accionista persona física MGP	Bienes personales	-	(11.731.242)
GCDI S.A.	Créditos por expensas	-	11.144.763
Accionista persona física MGP	Créditos por expensas	-	15.907.027
GCDI S.A.	Aporte financiero	100.646.000	-
Accionista persona física MGP	Aporte financiero	202.575.742	-
Totales		(1.566.683.219)	645.541.301

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

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Activo corriente	6.226.523.024	2.252.263.149
Activo no corriente	4.075.838.931	7.725.977.339
Total del activo	10.302.361.955	9.978.240.488
Pasivo corriente	6.467.629.483	4.228.001.074
Pasivo no corriente	1.250.964.038	5.428.333.193
Total del pasivo	7.718.593.521	9.656.334.267
Patrimonio neto	2.583.768.434	321.906.221
Total del pasivo y patrimonio neto	10.302.361.955	9.978.240.488

Estructura de resultado comparativa con el ejercicio anterior

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Resultado operativo ordinario	(140.743.045)	(89.444.841)
Resultado por valuación a valor neto de realización de propiedades de inversión	(297.243.854)	(3.087.787.803)
Resultados financieros y de tenencia, netos, incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.)	985.067.310	(1.847.914.618)
Otros gastos operativos	(146.805.873)	(87.611.835)
Otros ingresos y egresos, netos	(4.797.593)	(104.823.107)
Total resultados antes del impuesto a las ganancias	395.476.945	(5.217.582.204)
Impuesto a las ganancias	(712.956.532)	659.886.196
Resultado del ejercicio	(317.479.587)	(4.557.696.008)

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Fondos generados por (aplicados a) las actividades operativas	(148.221.705)	312.428.708
Fondos generados por (aplicados a) las actividades de inversión	(322.322)	205.561.219
Fondos (aplicados a) generados por las actividades de financiación	170.504.028	(514.266.745)
R.E.C.P.A.M. del efectivo y equivalente de efectivo	(3.315.418)	(1.573.976)
Total de fondos generados o aplicados durante el ejercicio	18.644.583	2.149.206

Indicadores, razones o índices, comparativos con el ejercicio anterior

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,33	0,03
Liquidez corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,96	0,53
Inmovilización del capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,40	0,77
Rentabilidad	Resultado / Patrimonio Neto Promedio	(0,12)	(14,16)

PERSPECTIVAS FUTURAS

La Sociedad al 31 de diciembre de 2022, encuentra una situación de capital de trabajo fortalecida en virtud de la finalización de las unidades correspondientes al Edificio Goletas 2 y por ende su incorporación como Bienes de Cambio.

La operación realizada con fecha 1 de junio de 2021 donde el accionista Marcelo Gomez Prieto (en adelante "MGP") viabiliza una línea de crédito de hasta U\$S 4.000.000, con vencimiento inicial al 31 de mayo de 2022 y que fuera extendida hasta el 15 de junio de 2022; se encuentra vencida a la fecha. MGP no ha ejercido la opción de cancelación en especie, y la Dirección junto con los otros accionistas se hayan abocados a subsanar la situación económico- financiera de la Sociedad.

Continúa vigente el escenario comercial de dificultad tanto para la realización de los inventarios de unidades funcionales de departamentos, complementarias cocheras y las amarras, así como para el desarrollo de los macrolotes.

Todo ello acrecienta la necesidad de contar con apoyo financiero.

Sin duda que la finalización del Edificio Goletas 2; su Club House así como la entrega a partir de Enero 2023 contribuirán a lograr mejoras financieras por la cobranzas de saldo posesión.

Siendo a la fecha el próximo hito lograr la apertura y operación del Puerto y las actividades del Canal; que a la vez potenciarán la realización de las amarras pendientes de venta.

Va de suyo la necesidad de la realización de los activos en comercialización para que nos permitan la ejecución de las obras comprometidas con los entes públicos municipales.

Por otra parte, la capitalización por parte de los accionistas de sus acreencias de largo plazo, han permitido la recomposición de la situación patrimonial que así se logra el encuadre normativo y a la vez se ve robustecida demostrando el firme compromiso con el desarrollo pendiente de ejecución.

Nuestra actividad requiere de una situación económica más estable que permita establecer escenarios de mediano y largo plazo para la ejecución de las obras vinculadas con los macro lotes y el desarrollo de tierras, por lo tanto, en la actualidad nuestra expectativa se halla en la realización de unidades individuales y sus complementarias.

AGRADECIMIENTOS

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el día 08 de marzo de 2023.

EL DIRECTORIO

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

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

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 25 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2022

ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE 2022
PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

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

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia:

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

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

Fecha de vencimiento del estatuto: 14 de abril de 2097

C. U. I. T. N°: 30-70093702-6

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

- (1) Con fecha 29 de junio de 2018 la Sociedad aprobó por acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria un aumento de capital mediante la capitalización de créditos de sus accionistas por un total de 2.417.800, quedando el capital social de la Sociedad en 384.539.200. Al cierre del ejercicio se encuentra pendiente de inscripción en IGJ.
- (2) El Directorio de la Sociedad, con fecha 30 de diciembre de 2022, realizó la Asamblea General Extraordinaria en la cual se aprobó instruir a los accionistas a realizar el aumento de capital por la suma de \$1.605.880.000 representado en un total de 8.029.400 acciones Clase A de VN \$100 c/u y 8.029.400 acciones Clase B de VN \$100 c/u mediante la capitalización de la cuenta ajuste de capital según artículo 105 de la Resolución General 7/2015 de IGJ. En esa misma Asamblea General Extraordinaria aprobó instruir a los accionistas a realizar la capitalización, en partes iguales, de los saldos pendientes al 30 de diciembre de 2022, de las líneas de crédito que se habían suscrito e integrado hasta el año 2018. Los saldos tratados arrojaron un aumento de capital por \$2.579.341.800, representado en un total de 12.896.709 acciones Clase A de VN \$100 c/u y 12.896.709 acciones Clase B de VN \$100 c/u. Ascendiendo el total del capital social a \$4.569.761.000 (ver Nota 9). Al cierre del ejercicio dichos aumentos se encuentran pendiente de inscripción en IGJ.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

		Dic 31, 2022 Pesos	Dic 31, 2021 Pesos
ACTIVO			
Activo corriente			
Caja y bancos	Nota 5.a	25.457.529	6.812.946
Otros créditos	Nota 5.b	36.647.157	43.704.299
Bienes de cambio	Nota 5.c	6.164.418.338	2.201.745.904
Total del activo corriente		6.226.523.024	2.252.263.149
Activo no corriente			
Otros créditos	Nota 5.b	163.806.534	336.794.775
Bienes de cambio	Nota 5.c	-	3.180.143.053
Propiedad de Inversión	Nota 5.d	3.911.523.839	4.208.767.693
Bienes de uso	Anexo I	508.558	271.818
Total del activo no corriente		4.075.838.931	7.725.977.339
Total del activo		10.302.361.955	9.978.240.488
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	Nota 5.e	1.297.880.634	1.320.942.237
Préstamos	Nota 5.f	825.306.718	312.842.598
Remuneraciones y cargas sociales	Nota 5.g	2.370.958	545.074
Cargas fiscales	Nota 5.h	21.573.063	22.077.448
Anticipos de clientes	Nota 5.i	4.257.407.616	2.452.664.369
Provisiones		63.090.494	118.929.348
Total del pasivo corriente		6.467.629.483	4.228.001.074
Pasivo no corriente			
Préstamos	Nota 5.f	-	2.921.301.892
Cargas fiscales	Nota 5.h	1.250.809.154	544.649.361
Anticipos de clientes	Nota 5.i	154.884	1.962.381.940
Total del pasivo no corriente		1.250.964.038	5.428.333.193
Total del pasivo		7.718.593.521	9.656.334.267
PATRIMONIO NETO		2.583.768.434	321.906.221
Total del pasivo y el patrimonio neto		10.302.361.955	9.978.240.488

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
		Pesos	Pesos
Ingreso por actividades ordinarias		387.872.720	979.001.487
Costo de las actividades ordinarias		(387.872.720)	(979.001.487)
Resultado bruto		-	-
Gastos de comercialización	Anexo III	(94.802.082)	(50.549.102)
Gastos de administración	Anexo III	(45.940.963)	(38.895.739)
Resultado operativo		(140.743.045)	(89.444.841)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión		(297.243.854)	(3.087.787.803)
Otros gastos operativos	Nota 5.j	(146.805.873)	(87.611.835)
Resultados financieros y por tenencia, netos		985.067.310	(1.847.914.618)
Otros egresos, netos	Nota 5.k	(4.797.593)	(104.823.107)
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		395.476.945	(5.217.582.204)
Impuesto a las Ganancias	Nota 4	(712.956.532)	659.886.196
Resultado del ejercicio		(317.479.587)	(4.557.696.008)

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

Concepto	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados				Totales Dic 31.2022	Totales Dic 31.2021
	Capital social	Ajuste de Capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Total		
Saldos al inicio del ejercicio	384.539.200	3.492.661.522	3.877.200.722	5.486.408	4.753.732.855	(8.314.513.764)	(3.555.294.501)	321.906.221	4.879.602.229
Aumento de capital social (1)	1.605.880.000	(1.605.880.000)	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital social (2)	2.579.341.800	-	2.579.341.800	-	-	-	-	2.579.341.800	-
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	(317.479.587)	(317.479.587)	(317.479.587)	(4.557.696.008)
Saldos al cierre del ejercicio	4.569.761.000	1.886.781.522	6.456.542.522	5.486.408	4.753.732.855	(8.631.993.351)	(3.872.774.088)	2.583.768.434	321.906.221

(1) Capitalización de ajuste de capital: Con fecha 30 de diciembre de 2022 se realizó la Asamblea General Extraordinaria en la cual se aprobó el aumento de capital de la Sociedad mediante la capitalización de la cuenta ajuste de capital según artículo 105 de la Resolución General 7/2015 de IGJ.

(2) Capitalización de préstamos: Con fecha 30 de diciembre de 2022 se realizó la Asamblea General Extraordinaria en la cual se aprobó el aumento de capital de la Sociedad mediante la capitalización de créditos de los accionistas con la Sociedad (ver Nota 9).

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
	Pesos	Pesos
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	6.812.946	4.663.740
Efectivo al cierre del ejercicio (1)	25.457.529	6.812.946
Aumento neto del efectivo	18.644.583	2.149.206
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio	(317.479.587)	(4.557.696.008)
Impuesto a las Ganancias	712.956.532	(659.886.196)
Ajustes por RECPAM	3.315.418	1.573.976
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Depreciaciones de bienes de uso	85.582	58.909
Resultado por valuación a valor neto de realización de propiedades de inversión	297.243.854	3.087.787.803
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución de otros créditos	180.045.383	93.173.424
(Aumento) / Disminución de bienes de cambio	(782.529.381)	1.536.096.483
Disminución / Aumento de deudas comerciales	(23.061.603)	518.568.002
Aumento / (Disminución) de remuneraciones y cargas sociales	1.825.884	(515.115)
Disminución de cargas fiscales	(7.301.124)	(28.089.717)
Disminución / Aumento de provisiones	(55.838.854)	118.647.209
(Disminución) / Aumento de anticipos de clientes	(157.483.809)	202.709.938
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(148.221.705)	312.428.708
Actividades de inversión		
Pagos por compra de bienes de uso	(322.322)	(279.456)
Bajas de propiedades, planta y equipo	-	396.013
Transferencia por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	205.444.662
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(322.322)	205.561.219
Actividades de financiación		
Disminución de préstamos	(2.408.837.772)	(514.266.745)
Aportes de los propietarios	2.579.341.800	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	170.504.028	(514.266.745)
Resultados Financieros y por tenencia generados por el efectivo y el equivalente de efectivo		
R.E.C.P.A.M. del efectivo y equivalente de efectivo	(3.315.418)	(1.573.976)
Aumento del efectivo y equivalente de efectivo por resultados financieros y por tenencia por el efectivo y equivalente del efectivo	(3.315.418)	(1.573.976)
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	18.644.583	2.149.206

Efectivo: equivalente a caja y bancos e inversiones transitorias con vencimiento inferior a 3 meses. Las Notas y Anexos que acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Nota 1 Propósito de los estados contables

Marina Río Luján S.A. (en adelante la "Sociedad"), forma parte de un grupo económico el cual incluye, entre otras, a la sociedad GCDI S.A. (ex TGLT S.A.), la cual ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BCBA), con fechas 14 y 19 de octubre de 2010 respectivamente, a realizar oferta pública y cotización de sus acciones.

Los presentes estados contables corresponden al ejercicio de doce meses iniciado el 1º de enero de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022. De acuerdo con lo dispuesto por la Resolución Técnica (RT) N° 8 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E) sobre Normas Generales de Exposición Contable, la Sociedad presenta la información contable en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2021.

El Directorio de la Sociedad introdujo algunos cambios en la exposición de ciertas partidas. Los estados contables del ejercicio 31 de diciembre de 2021, que se presentan con fines comparativos, fueron modificados para incorporar el efecto de los cambios mencionados.

Nota 2 Actividad de la sociedad

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

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

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables

3.1 Unidad de medida

3.1.1. Descripción general

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de diciembre de 2022), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6.

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4. Descripción del proceso de reexpresión a moneda de cierre

3.1.4.1. Descripción general

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

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

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

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

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

3.1.5.1. Utilización de dispensas opcionales establecidas en la Resolución N° 539/2018 de la Junta de Gobierno de la FACPCE

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

- Relacionadas con la aplicación inicial de la RT N° 6 tras un período de estabilidad.

La Sociedad ha reexpresado los activos, pasivos y componentes del patrimonio neto con fecha de origen anterior al último proceso de reexpresión, tomando como base las cifras reexpresadas previamente desde la última reexpresión realizada (febrero de 2003).

- Relacionadas con la aplicación posterior de la RT N° 6, tras la reanudación luego de un período de estabilidad.

La Sociedad no ha presentado la nota requerida por el inciso (b) del párrafo 6 de la Interpretación N° 2 (F.A.C.P.C.E).

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

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

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

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

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

3.2 Normas contables profesionales aplicables

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

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

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

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

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

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

3.4 Criterios de medición contable y exposición

a. Caja y bancos

A su valor nominal.

b. Créditos y deudas

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

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

3.4 Criterios de medición contable y exposición (continuación)

b. Créditos y deudas (continuación)

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

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

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

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

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

c. Bienes de cambio

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

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

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

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

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

d. Bienes de uso

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen indicios de desvalorización de los bienes de uso y su valor contable no supera su valor recuperable.

e. Propiedades de inversión

Se encuentran valuadas al valor neto de realización al 31 de diciembre 2022 y 2021.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

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

3.4 Criterios de medición contable y exposición (continuación)

f. Impuesto a las Ganancias

Impuestos

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

Impuesto corriente

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

Impuesto diferido

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

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

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

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

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

Impuestos corrientes y diferidos

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

Reforma fiscal

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables intermedios (continuación)**3.4 Criterios de medición contable y exposición (continuación)**

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

- (i) Hasta \$ 5.000.000 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán una alícuota del 25%;
- (ii) Más de \$ 5.000.000 y hasta \$ 50.000.000 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 1.250.000 más una alícuota del 30% sobre el excedente de ese monto;
- (iii) Más de \$ 50.000.000 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 14.750.000 más una alícuota del 35% sobre el excedente de ese monto. En la Nota 4 se expone la composición y evolución de las cuentas de Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido.

Nota 4 Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Impuesto a las ganancias	-	-
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(712.956.532)	659.886.196
Total del Impuesto a las Ganancias	(712.956.532)	659.886.196

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

	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(79.369.897)	(929.133.704)
Diferencias permanentes	(633.586.635)	1.589.019.900
Impuesto a las Ganancias	(712.956.532)	659.886.196

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

	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Quebrantos impositivos	845.748.025	1.002.094.723
Valuación bienes de cambio	(1.583.892.351)	(907.114.876)
Valuación propiedades de inversión	(1.207.621.030)	(1.158.648.510)
Incobrables	5.131.365	9.995.549
Valuación bienes de uso	(57.683)	(4.463)
Deuda financiera	73.027.660	82.179.712
Provisiones varias	49.929.423	58.973.673
Ajustes por inflación impositivo	(50.912.398)	(134.571.277)
Anticipo de Clientes	617.837.835	509.242.847
Saldos netos al cierre del ejercicio	(1.250.809.154)	(537.852.622)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Nota 5 Composición de los principales rubros

La composición de los principales rubros de los balances generales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

5.a Caja y bancos		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Caja		34.407	67.022
Bancos en moneda nacional		5.759.641	5.859.948
Bancos en moneda extranjera	Anexo II	19.663.481	885.976
Total Caja y Bancos		25.457.529	6.812.946
5.b Otros créditos			
Corrientes		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Impuesto al Valor Agregado		38.484	-
Impuesto a las Ganancias		6.430.227	-
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		3.915.929	3.942.466
Saldos con partes relacionadas	Nota 7	10.466.551	20.996.907
Otros créditos a cobrar en moneda extranjera	Anexo II	1.184.668	-
Otros créditos a cobrar en moneda nacional		5.021.894	11.202.817
Gastos a recuperar		9.589.404	7.562.109
Subtotal Otros créditos – Corrientes		36.647.157	43.704.299
No Corrientes		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Impuesto al Valor Agregado		163.806.534	336.794.775
Subtotal Otros créditos – No Corrientes		163.806.534	336.794.775
Total Otros Créditos		200.453.691	380.499.074
5.c Bienes de cambio			
Corrientes		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Venice – Costo incurrido		6.642.638.050	1.970.677.765
Anticipos a proveedores en moneda nacional		255.369.237	231.068.139
Venice – Valuación a valor neto de realización		54.117.078	-
Previsión por desvalorización		(787.706.027)	-
Subtotal Bienes de cambio – Corrientes		6.164.418.338	2.201.745.904
No Corrientes		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Venice – Costo incurrido		-	3.176.469.419
Venice – Valuación a valor neto de realización		-	105.416.378
Previsión por desvalorización		-	(182.620.293)
Espacios comunes		-	80.877.549
Subtotal Bienes de cambio – No Corrientes		-	3.180.143.053
Total Bienes de cambio		6.164.418.338	5.381.888.957

La Sociedad en función de la terminación y entrega de posesiones hacia fin de año del Edificio Goletas 2, así como la puesta en valor de los distintos amenities; desarrolla un agresivo plan comercial y marketing tendiente a la realización de sus stocks tanto de unidades de vivienda (Edificio Goletas 2), cocheras, bauleras, así como lo relativo a las amarras del Puerto Venice.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Nota 5 Composición de los principales rubros (continuación)

La composición de los principales rubros de los balances generales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente (continuación):

5.d Propiedades de inversión

		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Macrolotes Venice – Terrenos	Nota 10	3.911.523.839	4.208.767.693
Total Propiedades de inversión		3.911.523.839	4.208.767.693

5.e Deudas comerciales

Corrientes		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Proveedores en moneda nacional		13.132.042	35.877.911
Proveedores en moneda extranjera	Anexo II	163.017	-
Provisión para gastos varios		101.422.486	77.498.468
Provisión para gastos en obra en moneda nacional		364.358.463	632.704.317
Provisión para gastos en obra en moneda extranjera	Anexo II	456.316.647	515.382.189
Saldos con partes relacionadas	Nota 7	325.873.955	41.957.507
Cheques diferidos a pagar		36.614.024	17.521.845
Total Deudas comerciales – Corrientes		1.297.880.634	1.320.942.237

5.f Préstamos

Corrientes		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Saldos con partes relacionadas en moneda extranjera	Nota 7 y 9 - Anexo II	825.306.718	312.842.598
Subtotal Préstamo – Corrientes		825.306.718	312.842.598
No corrientes			
Saldos con partes relacionadas en moneda extranjera	Nota 7 y 9 - Anexo II	-	2.921.301.892
Subtotal Préstamo – No Corrientes		-	2.921.301.892
Total Préstamo		825.306.718	3.234.144.490

5.g Remuneraciones y cargas sociales

		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Cargas sociales a pagar		1.303.167	112.669
Provisión para vacaciones		1.067.791	432.405
Total Remuneraciones y cargas sociales		2.370.958	545.074

5.h Cargas fiscales

Corrientes		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		4.145.593	3.370.012
Retenciones y percepciones a depositar		9.643.836	8.499.237
Impuestos provinciales a pagar		4.168.921	2.264.755
Impuestos nacionales a pagar		3.614.713	7.943.444
Subtotal Cargas fiscales – Corrientes		21.573.063	22.077.448
No Corrientes			
Pasivo por impuesto diferido	Nota 4	1.250.809.154	537.852.622
Impuestos nacionales a pagar		-	6.796.739
Subtotal Cargas fiscales – No Corrientes		1.250.809.154	544.649.361
Total Cargas fiscales		1.272.382.217	566.726.809

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252 - Fº 72Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Nota 5 Composición de los principales rubros (continuación)

La composición de los principales rubros de los balances generales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente (continuación):

5.i Anticipos de clientes

Corrientes		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Cobros anticipados por venta de unidades		2.146.337.461	473.909.220
Saldos con partes relacionadas por venta de unidades	Nota 7	2.346.966.936	2.175.923.579
Fondo de equipamiento		66.828.694	65.899.104
Impuesto al Valor Agregado		(302.725.475)	(263.067.534)
Subtotal Anticipos de clientes – Corrientes		4.257.407.616	2.452.664.369

No Corrientes

Cobros anticipados por venta de unidades		154.884	1.801.079.947
Saldos con partes relacionadas por venta de unidades	Nota 7	-	192.370.255
Fondo de Equipamiento		-	2.379.654
Impuesto al Valor Agregado		-	(33.447.916)
Subtotal Anticipos de clientes – No Corrientes		154.884	1.962.381.940
Total Anticipos de clientes		4.257.562.500	4.415.046.309

5.j Otros gastos operativos

	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Gastos de consorcio	72.999.490	87.611.835
Impuestos no recuperables	73.806.383	-
Total Otros gastos operativos	146.805.873	87.611.835

5.k Otros egresos, netos

	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Ingresos por Cargos Administrativos	-	867.312
Juicios y otras contingencias	(6.906.221)	(105.860.138)
Recupero de gastos	24.200	-
Diversos	2.084.428	169.719
Total Otros egresos, netos	(4.797.593)	(104.823.107)

Nota 6 Capital social

El capital emitido, suscripto e integrado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$4.569.761.00. Dicho capital se encuentra parcialmente inscripto ante el Registro Público de Comercio, por un monto de \$382.121.400. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Participación	
	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
GCDI S.A.	49,999%	49,999%
Marcelo Gómez Prieto	49,999%	49,999%
Carlos Marcelo D'Alessio (1)	0,001%	0,001%
	100,00%	100,00%

(1) Carlos Marcelo D` Alessio posee 2 acciones de la Sociedad (una acción Clase A y una acción Clase B). en su carácter de fiduciario de la propiedad de dichas acciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.4 del "Contrato de fideicomiso" suscripto el 27 de diciembre de 2007 entre GCDI S.A. y Marcelo Gómez Prieto.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Nota 7 Partes relacionadas

- a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
GCDI S.A.	1.103.158	2.148.877
Accionista persona física	9.363.393	18.848.030
	10.466.551	20.996.907

DEUDAS COMERCIALES		
GCDI S.A.	123.298.213	41.957.507
Accionista persona física	202.575.742	-
	325.873.955	41.957.507

PRÉSTAMOS		
GCDI S.A.	-	1.455.790.117
Accionista persona física	825.306.718	1.778.354.373
	825.306.718	3.234.144.490

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de unidades		
GCDI S.A.	751.180.535	766.420.494
Accionista persona física	1.595.786.401	1.601.873.340
	2.346.966.936	2.368.293.834

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/(Pérdida)	
		Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
GCDI S.A.	Servicios recibidos	(919.585)	(693.047)
Metro 21 S.A.	Servicios recibidos	-	(199.418)
GCDI S.A.	Resultados Financieros	314.323.345	347.273.816
Accionista persona física MGP	Resultados Financieros	607.635.652	237.617.223
Totales		921.039.412	583.998.574

(I) La totalidad de los resultados financieros generados en el ejercicio 2022 fue imputado a resultados financieros y por tenencia, mientras que en el 2021 fue activado como parte del costo financiero en el rubro bienes de cambio según lo dispuesto en la RT 17.

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
GCDI S.A.	Pagos realizados	-	(827.659)
Metro 21 S.A.	Pagos realizados	-	(202.106)
GCDI S.A.	Cobros por venta de unidades funcionales	117.843.718	(167.486.891)
Accionista persona física MGP	Cobros por venta de unidades funcionales	582.084.025	418.030.829
Accionista persona física MGP	Préstamos recibidos	-	349.542.267
GCDI S.A.	Préstamos recibidos	-	31.164.313
Accionista persona física MGP	Capitalización de deuda	(1.285.554.999)	-
GCDI S.A.	Capitalización de deuda	(1.284.277.705)	-
Accionista persona física MGP	Bienes personales	-	(11.731.242)
GCDI S.A.	Créditos por expensas	-	11.144.763
Accionista persona física MGP	Créditos por expensas	-	15.907.027
GCDI S.A.	Aporte financiero	100.646.000	-
Accionista persona física MGP	Aporte financiero	202.575.742	-
Totales		(1.566.683.219)	645.541.301

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

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

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

Créditos	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
A vencer		
Hasta 3 meses	15.477.227	18.144.097
Más de 12 meses	163.806.534	336.794.775
Sin plazo establecido	21.169.930	25.560.202
Total de Créditos	200.453.691	380.499.074

Deudas (excepto Anticipo de clientes)	Dic 31.2022	Dic 31.2021
Vencidos		
Hasta 3 meses	-	158.098.296
De 3 a 6 meses	-	40.239.967
De 6 a 9 meses	-	39.998.495
De 9 a 12 meses	-	275.183.313
Más de 12 meses	-	2.407.781.821
Total de Deudas	-	2.921.301.892

Deudas (excepto Anticipo de clientes)	Dic 31.2022	Dic 31.2021
A vencer		
Hasta 3 meses	1.730.564.094	1.336.994.339
De 3 a 6 meses	415.045.472	2.227.379
De 6 a 9 meses	949.360	2.141.135
De 9 a 12 meses	596.946	314.897.493
Más de 12 meses	1.250.809.154	544.649.361
Sin plazo establecido	63.065.995	119.076.359
Total de Deudas	3.461.031.021	2.319.986.066

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

Créditos	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
No devengan intereses	200.453.691	380.499.074
Total de Créditos	200.453.691	380.499.074
Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Devengan intereses	717.181.502	3.221.550.489
No devengan intereses	2.743.849.519	2.019.737.469
Total de Deudas	3.461.031.021	5.241.287.958
Tasa promedio nominal anual:	0,18%	0,05%

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

La Sociedad solicitó diferentes líneas de créditos a sus accionistas GCDI S.A. y Marcelo Gómez Prieto (en adelante "MGP") para financiar trabajos y otros gastos relacionados con el desarrollo y construcción del proyecto. Las líneas otorgadas durante y hasta 20218, fueron capitalizadas por saldos equitativos por los socios como se menciona en la Nota 12, quedando un saldo pendiente de MGP de \$ 8.541.529.

Por otra parte, con fecha 1 de junio de 2021 se recibió por parte de su accionista MGP una línea de crédito de hasta U\$S 4.000.000 con vencimiento al 31 de mayo de 2022 y con la posibilidad de extender por hasta seis meses (30 de noviembre de 2022) a criterio exclusivo del accionista. Los desembolsos que se acordaron deberán efectuarse en (i) dólares estadounidenses Billeto, y/o (ii) pesos

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Nota 9 Préstamos (continuación)

argentinos conforme tipo de cambio aplicable para operaciones de "dólar MEP" (vendedor) a la fecha de cierre anterior a la fecha de pago. El Capital devengará intereses compensatorios a una tasa de interés nominal anual fija del 15%, los cuales se abonarán de forma semestral a partir de los seis meses calendarios contados de la fecha de entrada en vigencia esto es: (i) en 2 (dos) cuotas semestrales con vencimiento el 30 de noviembre de 2021 y en la Fecha de Vencimiento; o (ii) en caso de extensión o prórroga del Plazo de Vigencia, en 3 (tres) cuotas semestrales con vencimiento el 30 de noviembre de 2021, en la Fecha de Vencimiento y en la Fecha de Vencimiento Extendida. Una vez vencido los plazos estimados de pago, comenzaran a devengarse intereses compensatorios a una tasa nominal anual del 18% más IVA.

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

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

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

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

Con fecha 17 de octubre de 2022 el Directorio de GCDI S.A. aprobó la suscripción por parte de una Compañía de responsabilidad limitada en su carácter de deudora, con Hospitality Infrastructure LLC. e IRSA International LLC., en su carácter de otorgantes, un contrato de línea de crédito por un monto máximo de capital de hasta US\$ 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones) devengando una tasa de interés fija del 12,00% nominal anual cuyo vencimiento operará el día 31 de diciembre de 2023 amortizando capital e intereses al vencimiento. La misma será constituida por la Sociedad en el Estado de Delaware, Estados Unidos, cuyo único socio y manager será la Sociedad relacionada (GCDI S.A.). El destino de los fondos será otorgar un financiamiento a la Sociedad junto con Marcelo Rodolfo Gómez Prieto. A la fecha de los estados financieros no se ha concretado dicho desembolso.

A continuación, se detalla el saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de cada desembolso de las diferentes líneas de crédito obtenidas (capital más intereses) de los accionistas:

							Monto pendiente de cancelación en pesos			
Saldos en moneda extranjera							Dic 31. 2022	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021	Dic 31. 2021
Ente	Línea de crédito	Capital	Vencimiento	Desembolsos	Capitalización/Compensación	Tasa Anual	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Persona física	Ago- 18	5.000.000	14/3/2019	7.490.296	7.256.463	0,05%	8.541.529	-	-	1.465.511.775
Persona física	Sep- 21	4.000.000	15/7/2022	4.000.000	-	18,00%	816.765.189	-	312.842.598	-
GCDI S.A.	Ago- 18	5.000.000	13/3/2019	7.401.637	7.249.253	0,05%	-	-	-	1.455.790.117
Total en moneda extranjera							825.306.718	-	312.842.598	2.921.301.892

Nota 10 Propiedades de inversión

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Nota 10 Propiedades de inversión (continuación)

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

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Propiedades de inversión al inicio del ejercicio	4.208.767.693	7.502.000.158
Transferencia a bienes de cambio	-	(205.444.662)
Más:		
Ajustes por medición a valor neto de realización	(297.243.854)	(3.087.787.803)
Propiedades de inversión al cierre del ejercicio	3.911.523.839	4.208.767.693

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

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

	Dic 31. 2022	Dic 31. 2021
Patrimonio neto según Estado de Situación Patrimonial preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	2.583.768.434	321.906.221
Ajustes NIIF		
Acumulado al inicio	631.814.853	368.188.299
Ajustes en resultados	125.818.560	263.626.554
Patrimonio neto según NIIF	3.341.401.847	953.721.074
Resultado del ejercicio según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	(317.479.587)	(4.557.696.007)
Propiedades de Inversión – Valor razonable	125.818.560	263.626.554
Resultado neto según NIIF	(191.661.027)	(4.294.069.453)

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

Nota 12 Capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 241.106.459, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio de la Sociedad. Como se menciona en la Nota 9, ambos accionistas se encuentran en negociaciones para poder realizar los aportes suficientes para cumplir con los objetivos de la Sociedad y poder finalizar las obras pendientes, permitiendo cumplir con los presupuestos y proyecciones descriptos en la Nota 5.c. que permitirán la recuperabilidad del Proyecto urbanístico denominado "Venice" registrado en el rubro "Bienes de Cambio" por \$ 6.164.418.338.

Nota 13 Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados contables al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 8 de marzo de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Nota 14 Hechos posteriores

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados contables que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022. ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

ANEXO I

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

COMPOSICIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS BIENES DE USO**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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

	Costo original				Depreciaciones Acumuladas				Neto Resultante	
	Al inicio	Aumentos	Bajas	Al Cierre	Al inicio	Del ejercicio	Bajas	Al cierre	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Muebles y útiles	1.679.413	142.703	-	1.822.116	(1.472.372)	(83.190)	-	(1.555.562)	266.554	207.041
Equipos informáticos	4.382.424	179.619	-	4.562.043	(4.317.647)	(2.392)	-	(4.320.039)	242.004	64.777
Totales Dic 31. 2022	6.061.837	322.322	-	6.384.159	(5.790.019)	(85.582)	-	(5.875.601)	508.558	-
Totales Dic 31. 2021	6.348.113	279.456	(565.732)	6.061.837	(5.900.829)	(58.909)	169.719	(5.790.019)	-	271.818

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Rubro	Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
ACTIVO				
Activo Corriente				
Caja y bancos				
Bancos	USD 111.118	176,96	19.663.481	885.976
Otros créditos				
Otros créditos a cobrar	USD 6.695	176,96	1.184.668	-
Total del activo corriente			20.848.149	885.976
Total del Activo			20.848.149	885.976
PASIVO				
Pasivo Corriente				
Deudas comerciales				
Proveedores	USD 920	177,16	163.017	-
Fondo de reparo				
Provisión para gastos en obra	USD 2.575.732	177,16	456.316.647	515.382.189
Préstamos				
Saldos con partes relacionadas	USD 4.658.539	177,16	825.306.718	312.842.598
Total del pasivo corriente			1.281.786.382	828.224.787
Pasivo No Corriente				
Préstamos				
Saldos con partes relacionadas	USD -	177,16	-	2.921.301.892
Total del pasivo no corriente			-	2.921.301.892
Total del Pasivo			1.281.786.382	3.749.526.679

US\$: dólares estadounidenses

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Alejandro Belio
Presidente

ANEXO III

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

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

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

Cuenta	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Totales al Dic 31, 2022	Totales al Dic 31, 2021
Sueldos y Cargas Sociales	3.474.920	-	3.474.920	5.337.351
Otros gastos del personal	672.183	-	672.183	202.757
Honorarios profesionales	-	31.339.008	31.339.008	17.034.042
Honorarios a la Sindicatura	-	934.585	934.585	409.572
Impuestos, tasas y contribuciones	17.240.991	61.591	17.302.582	3.738.876
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	-	8.999.143	8.999.143	5.483.433
Movilidad y viáticos	550.194	-	550.194	576.929
Otros créditos incobrables	-	-	-	12.131.638
Gastos de publicidad	9.690.768	-	9.690.768	15.890.764
Gastos de computación y servicios	-	426.962	426.962	820.071
Gastos de oficina	-	4.094.092	4.094.092	2.782.029
Depreciación de bienes de uso	-	85.582	85.582	58.909
Gastos de ventas	12.855.800	-	12.855.800	11.359.666
Acuerdos contractuales	50.317.226	-	50.317.226	13.618.804
Totales Dic 31. 2022	94.802.082	45.940.963	140.743.045	-
Totales Dic 31. 2021	50.549.102	38.895.739	-	89.444.841

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
SíndicoFernando Toros (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Alejandro Belio
Presidente



Grant Thornton Argentina
Av. Corrientes 327 Piso 3°
C1043AAD – Buenos Aires
Argentina

T (54 11) 4105 0000
F (54 11) 4105 0100
E post@gtar.com.ar
www.gtar.com.ar

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

I. Informe sobre los estados contables

Hemos sido contratados para auditar los estados contables adjuntos de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y anexos.

II. Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados contables

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

III. Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación

III. Responsabilidad del auditor - Continuación

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables especiales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

IV. Fundamentos de la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2022 la Dirección de la Sociedad informa en Nota 4 “Impuesto a las ganancias e Impuesto diferido” un pasivo por impuesto diferido neto, sobre el cual no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para verificar la recuperabilidad de los quebrantos impositivos que lo componen que ascienden a \$ 845.748.025. Por lo tanto, no hemos podido determinar si este importe podría requerir ajustes.

V. Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el apartado IV., los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

VI. Párrafo sobre riesgo de empresa en funcionamiento

Sin modificar nuestra opinión queremos enfatizar la Nota 12 “Capital de trabajo negativo” donde la Dirección describe que la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 241.106.459 y que los accionistas se encuentran en negociaciones para poder realizar los aportes suficientes para cumplir con los objetivos de la Sociedad y poder finalizar las obras pendientes del Proyecto urbanístico denominado “Venice”, permitiendo cumplir con los presupuestos y proyecciones del negocio. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar duda sustancial sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación**VII. Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados contables mencionados en el apartado 1. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y las operaciones se encuentran pendientes de transcripción en el libro diario;
- b) Al 31 de diciembre de 2022, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surge de los registros contables y de las liquidaciones practicadas por la Sociedad ascendía a \$ 1.016.089 siendo no exigible a dicha fecha.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2023.

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

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

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de
MARINA RÍO LUJÁN S.A.

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Marina Río Luján S.A., y de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y las disposiciones estatutarias vigentes, hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el capítulo I siguiente. La preparación y emisión de dichos documentos es responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas.

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN

- a) Memoria del Directorio por el ejercicio Nro. 25 cerrado el 31 de diciembre de 2022.
- b) Balances Generales anuales al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- c) Estados de resultados por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- d) Estados de evolución del patrimonio neto por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- e) Estados de flujos de efectivo por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- f) Notas 1 a 14 por los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.
- g) Anexos I a II por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- h) Anexos III por los ejercicios de doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

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

III. ALCANCE DE LA REVISIÓN

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes, Resolución Técnica Nro. 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos detallados en el capítulo I se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión de estados contables, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Se deja expresa constancia que los Sres. Ignacio Arrieta y Fernando Sasiain, miembros titulares de esta Comisión, ejercen la profesión de abogado, y por ende no expresan opinión alguna respecto del cumplimiento de las normas de contabilidad y auditoría vigentes, mencionadas en el párrafo anterior, y su adecuación a los documentos detallados en el capítulo I.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de Marina Río Luján S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L. (Grant Thornton Argentina), quienes emitieron su informe de fecha 8 de marzo de 2023 donde manifiestan, con algunas salvedades, que los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

IV. FUNDAMENTOS DE LA CONCLUSION CON SALVEDADES

Al 31 de diciembre de 2022 la Dirección de la Sociedad informa en Nota 4 "Impuesto a las ganancias e Impuesto diferido" un pasivo por impuesto diferido neto, sobre el cual no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para verificar la recuperabilidad de los quebrantos impositivos que lo componen que ascienden a \$ 845.748.025.

V. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el apartado IV., los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de MARINA RÍO LUJÁN S.A. al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

VI. PÁRRAFO SOBRE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Sin modificar nuestra opinión queremos enfatizar la Nota 12 "Capital de trabajo negativo" donde la Dirección describe que la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 241.106.459 y que los accionistas se encuentran en negociaciones para poder realizar los aportes suficientes para cumplir con los objetivos de la Sociedad y poder finalizar las obras pendientes del Proyecto urbanístico denominado "Venice", permitiendo cumplir con los presupuestos y proyecciones del negocio. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar duda sustancial sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento

INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

- a) Los estados contables mencionados en el apartado 1. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y las operaciones se encuentran pendientes de transcripción en el libro diario;
- b) Al 31 de diciembre de 2022, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surge de los registros contables y de las liquidaciones practicadas por la Sociedad ascendía a \$ 1.016.089 siendo no exigible a dicha fecha.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2023.

Ignacio Arrieta p/
Comisión Fiscalizadora