

**ESTADOS CONTABLES DE PERÍODO INTERMEDIO  
E INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA  
MARINA RÍO LUJÁN S.A.**

**AL 31 DE MARZO DE 2024**

## MARINA RÍO LUJÁN S.A.

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

### EJERCICIO ECONÓMICO Nº 27 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2024

## ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

### AL 31 DE MARZO 2024

#### 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, suscripto 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 periodo 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 suscripto 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 6). Al cierre del periodo dichos aumentos se encuentran pendiente de inscripción en IGJ.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

## BALANCES GENERALES

AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

		Mar 31, 2024 Pesos	Dic 31, 2023 Pesos
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Caja y bancos	Nota 5.a	53.506.900	174.432.728
Inversiones transitorias	Anexo I	125.883	38.778.274
Créditos por ventas	Nota 5.b	173.036.621	161.889.109
Otros créditos	Nota 5.c	111.809.995	59.169.432
Bienes de cambio	Nota 5.d	12.825.248.853	13.551.103.755
<b>Total del activo corriente</b>		<b>13.163.728.252</b>	<b>13.985.373.298</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Créditos por ventas	Nota 5 b	117.505.355	139.870.249
Otros créditos	Nota 5.c	133.641.285	167.540.186
Propiedad de Inversión	Nota 5.e	18.898.919.999	26.994.256.638
Bienes de uso	Anexo II	4.504.380	3.577.144
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>19.154.571.019</b>	<b>27.305.244.217</b>
<b>Total del activo</b>		<b>32.318.299.271</b>	<b>41.290.617.515</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales	Nota 5.f	1.333.097.717	1.992.508.489
Préstamos	Nota 5.g	4.418.775.808	6.092.872.354
Remuneraciones y cargas sociales	Nota 5.h	5.836.824	4.708.798
Cargas fiscales	Nota 5.i	6.724.517	8.884.153
Anticipos de clientes	Nota 5.j	12.014.795.787	12.597.677.624
Provisiones	Anexo III	49.672.208	72.977.538
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>17.828.902.861</b>	<b>20.769.628.956</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cargas fiscales	Nota 5.i	9.382.039.883	10.440.685.396
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>9.382.039.883</b>	<b>10.440.685.396</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>27.210.942.744</b>	<b>31.210.314.352</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>5.107.356.527</b>	<b>10.080.303.163</b>
<b>Total del pasivo y el patrimonio neto</b>		<b>32.318.299.271</b>	<b>41.290.617.515</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

## ESTADO DE RESULTADO

POR EL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

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

		Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
		Pesos	Pesos
Ingreso por actividades ordinarias		760.831.583	6.616.860.935
Costo de las actividades ordinarias		(760.831.583)	(6.616.860.935)
<b>Resultado bruto</b>		-	-
Gastos de comercialización	Anexo V	(17.756.261)	(60.173.981)
Gastos de administración	Anexo V	(55.230.413)	(50.877.891)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(72.986.674)</b>	<b>(111.051.872)</b>
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	Nota 10	(8.095.336.639)	(467.825.957)
Otros gastos operativos	Nota 5.k	(18.196.686)	(113.705.288)
Resultados financieros y de tenencia, netos, incluyendo el resultado por exposición a los cambios de poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.)		2.153.581.606	991.007.772
Otros ingresos, netos	Nota 5.l	1.346.244	271.581.873
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>(6.031.592.149)</b>	<b>570.006.528</b>
Impuesto a las Ganancias	Nota 4	1.058.645.513	(202.286.738)
<b>Resultado neto del período</b>		<b>(4.972.946.636)</b>	<b>367.719.790</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

## ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

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

Concepto	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados				Totales Mar 31, 2024	Totales Mar 31, 2023
	Capital social	Ajuste de Capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Total		
Saldos al inicio del periodo	4.569.761.000	17.006.921.458	21.576.682.458	-	-	(11.496.379.295)	(11.496.379.295)	10.080.303.163	12.123.072.467
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	(4.972.946.636)	(4.972.946.636)	(4.972.946.636)	367.719.790
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>4.569.761.000</b>	<b>17.006.921.458</b>	<b>21.576.682.458</b>	-	-	<b>(16.469.325.931)</b>	<b>(16.469.325.931)</b>	<b>5.107.356.527</b>	<b>12.490.792.257</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

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

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
	Pesos	Pesos
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	213.211.002	119.447.032
Efectivo al cierre del período (1)	53.632.783	360.459.122
<b>(Disminución) / Aumento neto del efectivo</b>	<b>(159.578.219)</b>	<b>241.012.090</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado neto del período	(4.972.946.636)	367.719.790
Impuesto a las Ganancias	(1.058.645.513)	202.286.738
Ajustes por RECPAM	59.388.176	20.705.149
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</b>		
Depreciaciones de bienes de uso	477.372	203.999
Resultado por valuación a valor neto de realización de propiedades de inversión	8.095.336.639	467.825.957
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Disminución de créditos por ventas	11.217.382	-
Aumento de otros créditos	(18.741.662)	(240.314.390)
Aumento de bienes de cambio	725.854.902	6.576.881.117
Disminución de deudas comerciales	(659.410.772)	(1.435.470.271)
Aumento/(Disminución) de remuneraciones y cargas sociales	1.128.026	(9.289)
Disminución de cargas fiscales	(2.159.636)	(64.149.042)
Disminución de provisiones	(23.305.330)	(106.048.971)
Disminución de anticipos de clientes	(582.881.837)	(5.577.790.144)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>1.575.311.111</b>	<b>211.840.643</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por compra de bienes de uso	(1.404.608)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(1.404.608)</b>	<b>-</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Aumento de préstamos	(1.674.096.546)	49.876.596
<b>Flujo neto de efectivo (aplicado en)/generado por las actividades de financiación</b>	<b>(1.674.096.546)</b>	<b>49.876.596</b>
<b>Resultados Financieros y por tenencia generados por el efectivo y el equivalente de efectivo</b>		
R.E.C.P.A.M. del efectivo y equivalente de efectivo	(59.388.176)	(20.705.149)
Disminución del efectivo y equivalente de efectivo por resultados financieros y por tenencia por el efectivo y equivalente del efectivo	<b>(59.388.176)</b>	<b>(20.705.149)</b>
<b>(DISMINUCIÓN) / AUMENTO NETO DEL EFECTIVO</b>	<b>(159.578.219)</b>	<b>241.012.090</b>

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

# NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2024

(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 período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024. 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 2023.

## Nota 2 Actividad de la sociedad

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

El anteproyecto fue diseñado por el Estudio McCormack & Asociados y lo está ejecutando Obras y Sistemas S.R.L. El mismo se compone de diversas etapas que se desarrollarán a lo largo de varios años. Actualmente 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 marzo de 2024), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6.

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

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

# NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2024

(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)

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 instruía 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 F.A.C.P.C.E. en su Resolución N° 287/03, y por la Mesa Directiva del C.P.C.E.C.A.B.A., 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 (I.G.J.) 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 F.A.C.P.C.E. 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 (R.E.C.P.A.M.)" del estado de resultados.

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

AL 31 DE MARZO DE 2024

(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 netos (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 período. 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 F.A.C.P.C.E. (modificada por la Resolución Técnica N° 29 aprobada por la F.A.C.P.C.E. 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).

**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:

	<b>Mar 31, 2024</b>	<b>Mar 31, 2023</b>
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	1.058.645.513	(202.286.738)
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>1.058.645.513</b>	<b>(202.286.738)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever &amp; Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

AL 31 DE MARZO DE 2024

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

**Nota 4 Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)**

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

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(1.740.531.323)	91.929.947
Diferencias permanentes	2.799.176.836	(294.216.685)
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>1.058.645.513</b>	<b>(202.286.738)</b>

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

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Quebrantos impositivos	178.650.484	376.095.362
Valuación bienes de cambio	(5.094.306.072)	(3.470.831.085)
Valuación propiedades de inversión	(6.453.209.685)	(9.203.253.418)
Incobrables	50.183.505	52.415.867
Valuación bienes de uso	(718.075)	(431.372)
Provisiones varias	17.903.661	25.542.139
Ajustes por inflación impositivo	(14.568.827)	(49.641.936)
Anticipo de Clientes	1.934.025.126	1.829.419.047
<b>Pasivo diferido neto al cierre del período</b>	<b>(9.382.039.883)</b>	<b>(10.440.685.396)</b>

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de marzo de 2024 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2027	178.650.484
<b>Total</b>	<b>178.650.484</b>

**Nota 5 Composición de los principales rubros**

La composición de los principales rubros de los balances generales al 31 de marzo de 2024 y 31 diciembre 2023 es la siguiente:

**5.a Caja y bancos**

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Caja	34.407	52.169
Bancos en moneda nacional	15.163.843	13.099.378
Bancos en moneda extranjera	Anexo IV 38.308.650	161.281.181
<b>Total Caja y Bancos</b>	<b>53.506.900</b>	<b>174.432.728</b>

**5.b Créditos por ventas**

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>Corrientes</b>		
Créditos por ventas	173.036.621	161.889.109
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corrientes</b>	<b>173.036.621</b>	<b>161.889.109</b>
<b>No Corrientes</b>		
Créditos por ventas	117.505.355	139.870.249
<b>Subtotal Créditos por ventas – No corrientes</b>	<b>117.505.355</b>	<b>139.870.249</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>	<b>290.541.976</b>	<b>301.759.358</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

AL 31 DE MARZO DE 2024

(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 marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 es la siguiente (continuación):

<b>5.c Otros créditos</b>			
<b>Corrientes</b>			<b>Mar 31, 2024</b> <b>Dic 31, 2023</b>
Impuesto al Valor Agregado			61.968      93.957
Impuesto a las Ganancias			13.308.358      16.440.776
Impuesto sobre los Ingresos Brutos			6.830.869      3.456.559
Saldos con partes relacionadas	Nota 7		17.339.112      26.289.890
Otros créditos a cobrar en moneda nacional			1.959.317      2.970.754
Gastos a rendir			641.211      874.384
Gastos a recuperar			71.669.160      9.043.112
<b>Subtotal Otros créditos – Corrientes</b>			<b>111.809.995</b> <b>59.169.432</b>
<b>No Corrientes</b>			
Impuesto al Valor Agregado			133.641.285      167.540.186
<b>Subtotal Otros créditos – No Corrientes</b>			<b>133.641.285</b> <b>167.540.186</b>
<b>Total Otros Créditos</b>			<b>245.451.280</b> <b>226.709.618</b>
<b>5.d Bienes de cambio</b>			<b>Mar 31, 2024</b> <b>Dic 31, 2023</b>
Venice – Costo incurrido Activado			16.248.044.234      16.944.635.300
Anticipos a proveedores en moneda nacional			60.141.136      61.468.712
Venice – Valuación a valor neto de realización			54.117.078      82.053.338
Previsión por desvalorización			(3.537.053.595)      (3.537.053.595)
<b>Total Bienes de cambio</b>			<b>12.825.248.853</b> <b>13.551.103.755</b>
<b>5.e Propiedades de inversión</b>			<b>Mar 31, 2024</b> <b>Dic 31, 2023</b>
Macrolotes Venice – Terrenos	Nota 10		18.898.919.999      26.994.256.638
<b>Total Propiedades de inversión</b>			<b>18.898.919.999</b> <b>26.994.256.638</b>
<b>5.f Deudas comerciales</b>			<b>Mar 31, 2024</b> <b>Dic 31, 2023</b>
Proveedores en moneda nacional			67.436.025      26.551.784
Provisión para gastos varios			18.170.722      35.067.183
Provisión para gastos en obra			1.031.077.757      1.600.785.537
Saldos con partes relacionadas	Nota 7		216.413.213      328.129.810
Cheques diferidos a pagar			-      1.974.175
<b>Total Deudas comerciales</b>			<b>1.333.097.717</b> <b>1.992.508.489</b>
<b>5.g Préstamos</b>			<b>Mar 31, 2024</b> <b>Dic 31, 2023</b>
Saldos con partes relacionadas en moneda extranjera	Nota 7 y 9 - Anexo IV		4.418.775.808      6.092.872.354
<b>Total Préstamos</b>			<b>4.418.775.808</b> <b>6.092.872.354</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever &amp; Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

AL 31 DE MARZO DE 2024

(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 marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 es la siguiente (continuación):

**5.h Remuneraciones y cargas sociales**

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Cargas sociales a pagar	1.733.933	2.415.440
Provisión para vacaciones	4.102.891	2.293.358
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>	<b>5.836.824</b>	<b>4.708.798</b>

**5.i Cargas fiscales**

Corrientes	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023	
Retenciones y percepciones a depositar	1.358.930	748.749	
Impuestos provinciales a pagar	3.365.129	5.102.272	
Impuestos nacionales a pagar	2.000.458	3.033.132	
<b>Subtotal Cargas fiscales – Corrientes</b>	<b>6.724.517</b>	<b>8.884.153</b>	
<b>No Corrientes</b>			
Pasivo por impuesto diferido	Nota 4	9.382.039.883	10.440.685.396
<b>Subtotal Cargas fiscales – No Corrientes</b>		<b>9.382.039.883</b>	<b>10.440.685.396</b>
<b>Total Cargas fiscales</b>	<b>9.388.764.400</b>	<b>10.449.569.549</b>	

**5.j Anticipos de clientes**

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023	
Cobros anticipados por venta de unidades	1.715.838.986	1.713.355.939	
SalDOS con partes relacionadas por venta de unidades	Nota 7	10.568.081.489	11.132.182.915
Fondo de equipamiento	251.519.315	335.835.354	
Impuesto al Valor Agregado	(520.644.003)	(583.696.584)	
<b>Total Anticipos de clientes</b>	<b>12.014.795.787</b>	<b>12.597.677.624</b>	

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad tuvo un total de 111 entregas en posesiones de unidades de vivienda, cocheras y bauleras del Edificio Goletas II.

**5.k Otros gastos operativos**

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Gastos de consorcio	-	(87.207.203)
Acuerdos contractuales	(18.196.686)	(26.498.085)
<b>Total Otros gastos operativos</b>	<b>(18.196.686)</b>	<b>(113.705.288)</b>

**5.l Otros ingresos, netos**

	Ganancia/(Pérdida)	
	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Recupero de gastos	-	271.322.224
Ingresos por cargos administrativos	2.951.444	259.649
Juicios y otras contingencias	(1.540.941)	-
Diversos	(64.259)	-
<b>Total Otros ingresos y egresos, netos</b>	<b>1.346.244</b>	<b>271.581.873</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

AL 31 DE MARZO DE 2024

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

**Nota 6 Capital social**

El capital emitido, suscripto e integrado de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 asciende a \$4.569.761.00. Dicho capital fue totalmente integrado al momento de la suscripción y aun no se encuentra inscripto ante el Registro Público. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Participación	
	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
GCDI S.A.	49,999%	49,999%
Marcelo Gómez Prieto	49,999%	49,999%
Carlos Marcelo D`Alessio (1)	0,001%	0,001%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

**Nota 7 Partes relacionadas**

- a) Al 31 de marzo de 2024 y 31 diciembre 2023, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
GCDI S.A.	1.103.158	1.672.629
Accionista persona física	16.235.954	24.617.261
<b>Total Otros Créditos</b>	<b>17.339.112</b>	<b>26.289.890</b>

DEUDAS COMERCIALES	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
GCDI S.A.	123.298.213	186.947.085
Accionista persona física	93.115.000	141.182.725
<b>Total Deudas Comerciales</b>	<b>216.413.213</b>	<b>328.129.810</b>

PRÉSTAMOS	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Accionista persona física	4.418.775.808	6.092.872.354
<b>Total Préstamos</b>	<b>4.418.775.808</b>	<b>6.092.872.354</b>

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de unidades	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
GCDI S.A.	2.490.248.360	3.301.463.602
Accionista persona física	8.077.833.129	7.830.719.313
<b>Total Anticipo de Clientes</b>	<b>10.568.081.489</b>	<b>11.132.182.915</b>

**- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/(Pérdida)	
		Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
GCDI S.A.	Cobros por venta de unidades funcionales	(731.831.075)	-
Accionista persona física MGP	Cobros por venta de unidades funcionales	232.944.200	424.564.367
Accionista persona física MGP	Resultados Financieros	-	(424.564.367)
<b>Totales</b>		<b>(498.886.875)</b>	<b>-</b>

**- Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
GCDI S.A.	Resultados Financieros	142.463.567	123.036.857
Accionista persona física	Resultados Financieros	1.699.613.347	(3.912.435)
<b>Totales</b>		<b>1.842.076.914</b>	<b>119.124.422</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever &amp; Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

AL 31 DE MARZO DE 2024

(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 los créditos y deudas:

<b>Inversiones</b>	<b>Mar 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
A vencer		
Hasta 3 meses	125.883	38.778.274
<b>Total de Inversiones</b>	<b>125.883</b>	<b>38.778.274</b>
<b>Créditos</b>	<b>Mar 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
A vencer		
Hasta 3 meses	105.240.442	42.120.538
De 3 a 6 meses	31.287.533	29.715.041
De 6 a 9 meses	31.287.533	29.715.041
De 9 a 12 meses	31.287.533	29.715.041
Más de 12 meses	251.146.640	307.410.435
Sin plazo establecido	85.743.575	89.792.880
<b>Total de Créditos</b>	<b>535.993.256</b>	<b>528.468.976</b>
<b>Deudas (excepto Anticipo de clientes)</b>	<b>Mar 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
A vencer		
Hasta 3 meses	1.149.958.433	1.709.376.445
De 3 a 6 meses	193.700.169	293.691.865
Más de 12 meses	9.382.039.883	10.440.685.396
Sin plazo establecido	51.672.664	76.010.668
<b>Subtotal de Deudas a vencer</b>	<b>10.777.371.149</b>	<b>12.519.764.374</b>
Vencidos		
Más de 12 meses	4.418.775.808	6.092.872.354
<b>Subtotal de Deudas vencidas</b>	<b>4.418.775.808</b>	<b>6.092.872.354</b>
<b>Total de Deudas</b>	<b>15.196.146.957</b>	<b>18.612.636.728</b>

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

<b>Inversiones</b>	<b>Mar 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
No devengan intereses	125.883	38.778.274
<b>Total de Inversiones</b>	<b>125.883</b>	<b>38.778.274</b>
<b>Créditos</b>	<b>Mar 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
No devengan intereses	535.993.256	528.468.976
<b>Total de Créditos</b>	<b>535.993.256</b>	<b>528.468.976</b>
<b>Deudas (excepto Anticipos de clientes)</b>	<b>Mar 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Devengan intereses	3.449.361.480	4.927.952.369
No devengan intereses	11.746.785.477	13.684.684.359
<b>Total de Deudas</b>	<b>15.196.146.957</b>	<b>18.612.636.728</b>
<b>Tasa promedio nominal anual:</b>	<b>18,00%</b>	<b>18,00%</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever &amp; Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

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

# NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2024

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

## Nota 9 Préstamos

### Préstamos tomados con partes relacionadas

La Sociedad solicitó diferentes líneas de créditos a sus accionistas GCDI S.A. y Marcelo Gómez Prieto (en adelante "MGP") para financiar trabajos y otros gastos relacionados con el desarrollo y construcción del proyecto. Las líneas otorgadas durante y hasta 2018, fueron capitalizadas por saldos equitativos por los socios como se menciona al 31 de diciembre de 2023, quedando un saldo pendiente de MGP de \$ 17.380.063.

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

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 última suceda, la Sociedad deberá afrontar un costo financiero debido a la brecha existente entre las diferentes cotizaciones que, por las restricciones de las normas contables vigentes, no se encuentra reflejado en los presentes estados contables.

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

A la fecha de emisión de los presentes estados contables fue desembolsado por MGP el total de dicho préstamo por U\$S 4.000.000, habiéndose realizado de forma fehaciente entre las partes, diferentes renovaciones del plazo de vencimiento, siendo el último acuerdo el 27 de junio de 2022 indicando fecha de vencimiento 15 de julio de 2022, quedando un saldo de \$ 4.401.395.745 al 31 de marzo de 2024.

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

Con fecha 17 de octubre de 2022 el Directorio de GCDI S.A. aprobó la suscripción por parte de una Compañía de responsabilidad limitada en su carácter de deudora, con Hospitality Infrastructure LLC. e IRSA International LLC., en su carácter de otorgantes, un contrato de línea de crédito por un monto máximo de capital de hasta US\$ 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones) devengando una tasa de interés fija del 12,00% nominal anual. La misma fue 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 contables no se ha concretado dicho desembolso.

## Nota 10 Propiedades de inversión

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

AL 31 DE MARZO DE 2024

(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 período. Asimismo, dicha medición no supera su valor recuperable.

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	<b>Mar 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Propiedades de inversión al inicio del ejercicio	26.994.256.638	18.468.735.631
Transferencia a bienes de cambio	-	721.209.755
<b>Más:</b>		
Altas del ejercicio	-	872.068.480
Ajustes por medición a valor neto de realización	(8.095.336.639)	6.932.242.772
<b>Propiedades de inversión al cierre del período</b>	<b>18.898.919.999</b>	<b>26.994.256.638</b>

**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 contables requeridos por las NIIF. será utilizada por GCDI S.A. (Ver Nota 3.3.).

	<b>Mar 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Patrimonio neto según Estado de Situación Patrimonial preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	5.107.356.527	10.080.303.163
Ajustes NIIF		
Acumulado al inicio	1.736.601.201	1.188.135.273
Ajustes en resultados	(520.791.201)	548.465.928
<b>Patrimonio neto según NIIF</b>	<b>6.323.166.527</b>	<b>11.816.904.364</b>
Resultado del ejercicio según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	(4.972.946.636)	(2.119.273.808)
Propiedades de Inversión – Valor razonable	(520.791.201)	548.465.928
<b>Resultado neto según NIIF</b>	<b>(5.493.737.837)</b>	<b>(1.570.807.880)</b>

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

**Nota 12 Capital de trabajo negativo y reducción obligatoria de Capital**

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 4.665.174.609, y se encuentra encuadrada en el Art. 206 de La Ley General de Sociedades N° 19.550, causal de reducción de capital, por tener pérdidas recurrentes, situación que se viene repitiendo en los últimos años, generando pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 29 de abril del 2024 dispuso la absorción de dichas pérdidas acumuladas afectando parcialmente el saldo existente en la cuenta "Ajuste de Capital" por la suma de \$ 7.582.268.669; se deje constancia que, en función de lo dispuesto, y luego de la absorción estipulada, la cuenta "Ajuste de Capital" mantendrá un saldo equivalente a \$ 2.078.555.386.

Como se menciona en la Nota 9, ambos accionistas se encuentran en negociaciones para poder realizar los aportes suficientes para cumplir con los objetivos de la Sociedad y poder finalizar las obras pendientes, permitiendo cumplir con los presupuestos y proyecciones descriptos en la Nota 5.d. que permitirán la recuperabilidad del Proyecto urbanístico denominado "Venice" registrado en el rubro "Bienes de Cambio" por \$ 12.825.248.853.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

# NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 31 DE MARZO DE 2024

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

## Nota 13 Aprobación de los estados contables intermedios

Los presentes estados contables al 31 de marzo de 2024 fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 7 de mayo de 2024.

## Nota 14 Hechos posteriores

Con fecha 29 de abril de 2024, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, que entre otros puntos se resolvió: (i) designar a los Sres. Marcelo Gómez Prieto y Juan Martín Lutteral como Directores titulares, reuniendo ambos la condición de independientes; (ii) ratificar las designaciones de los Sres. Sofia Gómez Prieto y Daniel Antúnez como Director suplente, y (iii) tratamiento de los resultados del ejercicio 2023 y pérdidas acumuladas mencionado en la Nota 12.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados contables que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2024, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

## ANEXO I

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

### INVERSIONES TRANSITORIAS

AL 31 DE MARZO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2023

	Clase	Valor nominal	Cotización	Valor registrado al Mar 31, 2024	Valor registrado al Dic 31, 2023
Fondos Com. de Inversión	SBS GESTION RENTA FIJA FCI- CLASE B Pesos	1.463	86,02	125.883	38.778.274
<b>Totales Mar 31, 2024</b>				<b>125.883</b>	<b>38.778.274</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

## ANEXO II

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

### COMPOSICIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS BIENES DE USO

AL 31 DE MARZO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

	Costo original			Depreciaciones Acumuladas			Neto Resultante	
	Al inicio	Aumentos	Al cierre	Al inicio	Del período	Al cierre	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Muebles y Útiles	9.729.858	-	9.729.858	(7.712.752)	(150.517)	(7.863.269)	1.866.589	2.017.106
Equipos informáticos	22.454.986	1.404.608	23.859.594	(20.894.948)	(326.855)	(21.221.803)	2.637.791	1.560.038
<b>Totales Mar 31, 2024</b>	<b>32.184.844</b>	<b>1.404.608</b>	<b>33.589.452</b>	<b>(28.607.700)</b>	<b>(477.372)</b>	<b>(29.085.072)</b>	<b>4.504.380</b>	-
<b>Totales Dic 31, 2023</b>	<b>30.143.588</b>	<b>2.041.256</b>	<b>32.184.844</b>	<b>(27.742.369)</b>	<b>(865.331)</b>	<b>(28.607.700)</b>	-	<b>3.577.144</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Síndico

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

Marcelo Gómez Prieto  
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

**PROVISIONES**

AL 31 DE MARZO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2023

Concepto	Al inicio	Bajas	Aumento	Valor registrado al Mar 31, 2024	Valor registrado al Dic 31, 2023
Deducidas del pasivo: Provisión por juicios	72.977.538	(31.278.485)	7.973.155	49.672.208	72.977.538
<b>Total Mar 31, 2024</b>	<b>72.977.538</b>	<b>(31.278.485)</b>	<b>7.973.155</b>	<b>49.672.208</b>	-
<b>Total Dic 31, 2023</b>	<b>297.889.441</b>	<b>(246.835.002)</b>	<b>21.923.099</b>	-	<b>72.977.538</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever &amp; Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**

AL 31 DE MARZO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2023

Rubro	Mar 31, 2024			Dic 31, 2023	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo Corriente</b>					
Caja y bancos					
Bancos	USD	44.805	855	38.308.650	161.281.181
<b>Total del activo corriente</b>				<b>38.308.650</b>	<b>161.281.181</b>
<b>Total del Activo</b>				<b>38.308.650</b>	<b>161.281.181</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo Corriente</b>					
Préstamos					
Saldos con partes relacionadas	USD	5.150.088	858	4.418.775.808	6.092.872.354
<b>Total del pasivo corriente</b>				<b>4.418.775.808</b>	<b>6.092.872.354</b>
<b>Total del Pasivo</b>				<b>4.418.775.808</b>	<b>6.092.872.354</b>

US\$: dólares estadounidenses

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever &amp; Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

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

POR EL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

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

Cuenta	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Totales al Mar 31, 2024	Totales al Mar 31, 2024
Sueldos y Cargas Sociales	12.404.080	5.140.698	17.544.778	13.761.860
Otros gastos del personal	548.261	40.533	588.794	954.768
Honorarios profesionales	-	24.192.059	24.192.059	28.692.025
Impuestos, tasas y contribuciones	2.289.486	-	2.289.486	37.075.604
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	-	5.554.217	5.554.217	10.600.633
Movilidad y Viáticos	8.025	-	8.025	2.715
Gastos de publicidad	2.506.409	-	2.506.409	4.079.150
Gastos de computación y servicios	-	727.867	727.867	686.164
Gastos de oficina	-	19.097.667	19.097.667	10.695.070
Depreciación de bienes de uso	-	477.372	477.372	203.999
Gastos de ventas	-	-	-	4.299.884
<b>Totales Mar 31, 2024</b>	<b>17.756.261</b>	<b>55.230.413</b>	<b>72.986.674</b>	-
<b>Totales Mar 31, 2023</b>	<b>60.173.981</b>	<b>50.877.891</b>	-	<b>111.051.872</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024

Adler, Hasendever &amp; Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

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

## **INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS**

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

### **Informe sobre los estados financieros de períodos intermedios**

#### **I. Identificación de los estados financieros de período intermedio objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados financieros de período intermedio de MARINA RÍO LUJÁN S.A. (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2024, y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y anexos.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2023 son parte integrante de los estados financieros intermedios condensados, mencionados precedentemente, y tienen el propósito de que se interpreten sólo en relación con los estados financieros intermedios condensados actuales.

#### **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 emitir una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

**INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS  
(Continuación)**

**III. Responsabilidad del auditor - Continuación**

Una revisión de estados contables de período intermedio consiste en la realización de indagaciones, principalmente al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados contables de período intermedio y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

**IV. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios mencionados en el apartado I. del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

**V. 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 marzo de 2024, 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 \$ 1.733.932,54 siendo no exigible a dicha fecha.

**VI. Otras cuestiones**

En la Nota 1 a los estados contables adjuntos, la entidad manifiesta que dichos estados contables han sido preparados exclusivamente con el objeto de ser utilizados por la sociedad GCDI S.A. para la valuación de su participación y la preparación de sus estados contables y pueden no ser apropiados para otros usos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de mayo de 2024.

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

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

# INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de  
**MARINA RÍO LUJÁN S.A.**

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

## I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN

- Balances Generales por el período de tres meses al 31 de marzo de 2024 y por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2023, respectivamente.
- Estado de resultado por el período finalizado al 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Estado de evolución del patrimonio neto por el período finalizado al 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Estado de flujos de efectivo por el período finalizado al 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Notas y Anexos a los Estados Contables.

## II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

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

## III. ALCANCE DE LA REVISIÓN

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes, Resolución Técnica Nro. 15 y modificatorias de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, la cual tiene en cuenta que los controles de la información detallada en el capítulo I deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría vigentes, adoptadas por la FACPCE a través de la Resolución Técnica N° 32, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Se deja expresa constancia que el Sr. Ignacio Arrieta, miembro titular de esta Comisión, ejerce la profesión de abogado, y por ende no expresa opinión alguna respecto del cumplimiento de las normas de contabilidad y auditoría vigentes, mencionadas en el párrafo anterior, y su adecuación a los documentos detallados en el capítulo I.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de Marina Río Luján S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L. (Grant Thornton Argentina), quienes emitieron su informe de fecha 7 de mayo de 2024 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 marzo de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al período económico terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

## IV. CONCLUSIÓN

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** al 31 de marzo de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al período económico terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

## **V. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES**

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

a) Al 31 de marzo de 2024, 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 \$ 1.733.932,54 siendo no exigible a dicha fecha.

b) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

c) Los estados contables mencionados en el apartado I. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y las operaciones se encuentran pendientes de transcripción en el libro diario;

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de mayo de 2024.

Ignacio Arrieta p/  
Comisión Fiscalizadora