

**MEMORIA, ESTADOS CONTABLES
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 2019.

I. CONTEXTO ECONÓMICO

El contexto internacional

Según el último reporte de la OECD, es factible esperar tasas de crecimiento económico mundial se mantengan sin cambios para los próximos años, luego de que el PBI global se expandiera un 2,9% en 2019. Las proyecciones de la institución para 2020 y 2021 son del orden del 3% en ambos casos.

Dentro de los factores que podrían introducir una eventual desaceleración se encuentran los contratiempos que las trabas comerciales entre Estados Unidos y China podrían generar en caso de persistir, el aumento de la incertidumbre producto de tensiones comerciales entre la Unión Europea y el Reino Unido y/o Estados Unidos, o un potencial aumento en la tasa de inflación norteamericana producto de la finalización del plan de contracción de la hoja de balance Reserva Federal que dio inicio a una nueva ronda de bajas en las tasas de interés de referencia.

Asimismo, el reciente brote de Coronavirus iniciado en China y paulatinamente expandido hacia otros países podría tener un impacto adverso en la actividad económica del país y del resto del mundo. Por otra parte, aunque a finales del 2020 habrá elecciones presidenciales en Estados Unidos, en las cuales Donald Trump buscará su reelección, no se espera que la incertidumbre en relación a esto pueda tener un impacto adverso en el nivel de actividad económica de ese país.

En lo que respecta a nuestra región, 2019 fue un año con turbulencias. Brasil, cuyos indicadores habían empezado a mostrar mejoras durante el gobierno de Michel Temer, eligió en ballottage al candidato Jair Bolsonaro. El resultado electoral fue recibido con sorpresa por el mercado, pero celebrado posteriormente con la aprobación de algunas reformas económicas, incluyendo la del sistema previsional. Tras crecer un 0,8% en 2019, se espera que la tasa de crecimiento de la economía brasilera se estabilice alrededor de 1,75% en 2020 y 2021.

Por otro lado, en octubre de 2019 se desarrollaron protestas en Chile, provocadas inicialmente por un aumento de tarifas del subterráneo, y enfocadas luego en el alto costo de vida y la desigualdad social del país. Es difícil anticipar cuáles serán las consecuencias para un proyecto económico que, a pesar de sus buenos resultados en materia de desarrollo y crecimiento, ha derivado en un reclamo de parte de la sociedad por una reforma constitucional.

También en octubre de 2019 comenzaron en Bolivia protestas y manifestaciones tras la difusión de los resultados preliminares de las elecciones generales de octubre de 2019, que derivaron en la renuncia de Evo Morales tras casi 14 años en el poder en Bolivia. Así, durante noviembre la senadora Jeanine Áñez fue proclamada como presidenta interina, y se espera que convoque elecciones generales durante los primeros meses del año 2020 y que no se le permita participar de las mismas a Evo Morales.

La economía argentina

La crisis cambiaria que sufrió el país desde fines de abril 2018 (sumada al segundo shock que se produjo a finales de agosto del mismo año, evento que supuso la duplicación en muy poco tiempo del tipo de cambio), resultado de una conjunción del empeoramiento de las condiciones financieras globales, shocks internos (sequía), disrupciones políticas y debilidades estructurales preexistentes, impuso la necesidad de un cambio sustancial a la política económica que el gobierno de Mauricio Macri había implementado desde diciembre de 2015. Así, se tuvo que adelantar al 2019 la búsqueda del equilibrio fiscal primario, reemplazar el financiamiento en el mercado de deuda por el del FMI y cambiar el régimen de metas de inflación con tipo de cambio flotante por un esquema de control de la base monetaria y bandas cambiarias con zonas de intervención y no intervención.

Todo esto implicó un cambio rotundo en el panorama económico. Así, el consenso de crecimiento de 3,1% que se esperaba para 2018 terminó siendo una contracción del PBI de 2,4%, la inflación que el consenso estimaba en 16,6% terminó en 48%, y el tipo de cambio que se esperaba al cierre 2018 en 20,5 ARS/USD terminó haciéndolo en 37,81 ARS/USD. Este contexto generó como resultado una marcada caída del poder adquisitivo del salario y del consumo, y un incremento del desempleo por la fuerte contracción de la actividad.

La economía argentina continuó así en recesión en 2019, con una caída del orden del 2,1% del PBI y una tasa de inflación del 53%. La recesión acumulaba a fines de 2019 ocho trimestres consecutivos de caídas sin estacionalidad, lo que la convierte en la más duradera desde el colapso de 2001/2002. Tras un período de relativa calma en el cual de todos modos la actividad no se recuperaba, se sumó en agosto de 2019 un tercer episodio de crisis cambiaria, inducido en parte por la ansiedad que generaron los resultados de las elecciones primarias (PASO), favorables al candidato opositor.

Para ese entonces, el gobierno argentino había implementado un paquete de medidas alineadas con el acuerdo *Standby* renegociado con el FMI, que tenía como ejes cambios en la política fiscal, a través de la reducción del gasto público y el aumento de la recaudación para lograr equilibrio fiscal en 2019. El gobierno argentino también implementó cambios en la política monetaria y cambiaria, restringiendo la emisión de pesos, disminuyendo así la presión sobre la moneda extranjera. Entre las medidas fiscales se incluyen la reinstauración de impuestos a la exportación.

A pesar de todas las medidas adoptadas el FMI no desembolsó el monto previsto para septiembre de 2019. El resultado de las elecciones primarias de agosto 2019 había cambiado completamente las perspectivas. El día siguiente el peso argentino enfrentaba

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

otra vez una fuerte caída que deterioraba la capacidad de pago de la deuda externa denominada en dólares. El mercado internacional cambió fuertemente su visión respecto de la sustentabilidad de la deuda argentina. Por tal motivo, hubo una gran depreciación de los bonos nacionales que llevó al indicador de riesgo país hasta los 2.200 puntos.

Como consecuencia del cierre total de los mercados de crédito, el gobierno argentino anunció: (i) la extensión del plazo de pago para los bonos nacionales de corto vencimiento; (ii) el envío de un proyecto de ley al Congreso Nacional de extender el plazo de vencimiento de otros bonos nacionales, sin quita alguna en el capital o interés; (iii) la propuesta de extender el plazo de vencimiento en bonos extranjeros; y (iv) una vez alcanzadas las metas fiscales, empezar conversaciones con el FMI con el objetivo de re perfilar la fecha límite de pago.

En octubre de 2019 se celebraron las elecciones generales y Alberto Fernández resultó elegido presidente y asumió el cargo el 10 de diciembre de 2019. La agenda económica del nuevo gobierno en los primeros meses de gobierno ha estado primordialmente orientada a lograr una reestructuración de la deuda soberana. Asimismo, se adoptaron una serie de medidas tendientes a lograr una reactivación económica, entre las cuales se incluyen (i) doble indemnización, por 180 días para despidos sin justa causa; (ii) declaración de la emergencia pública en materia económica y social, delegando en el Poder Ejecutivo nacional ciertas facultades para introducir cambios por decreto; (iii) congelamiento temporario de las tarifas de electricidad y gas natural; (iv) suspensión por 180 días la movilidad jubilatoria, plazo durante el cual el Poder Ejecutivo deberá fijar trimestralmente el incremento de los haberes previsionales; (v) gravar a las operaciones de compra de billetes y divisas del exterior sin un destino específico con un impuesto del 30%; (vi) facultar a Poder Ejecutivo nacional a fijar derechos de exportación; y (vii) congelamiento del precio de las naftas y de las tarifas de transportes metropolitanos.

Perspectivas

Se espera que el contexto político y principalmente económico para el año 2020 esté fuertemente marcado por el resultado de las negociaciones para la reestructuración de la deuda soberana que el gobierno está llevando a cabo, con el objetivo primordial de evitar el default, evento que supondría un gran impedimento para lograr una reactivación sostenida de la economía argentina.

La industria de bienes raíces

Introducción

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.

Competencia en el mercado local

El mercado de desarrollo residencial en Argentina es altamente fragmentado, integrado principalmente por pequeños y medianos emprendedores. La mayoría de los desarrolladores son empresas pequeñas, enfocadas en mercados geográficos y productos determinados, con limitado acceso a capital y con modelos de gestión fuertemente centrados en su dueño. Pocas son las empresas que fueron constituidas para desarrollar, siendo la mayoría empresas o profesionales vinculados a otras actividades emprendedoras, como por ejemplo, arquitectos, inmobiliarias, escribanías o empresas constructoras.

El número de empresas que participa en los mercados en donde TGLT está presente, con desarrollos multifamiliares grandes (de más de 20.000 m2 vendibles), es reducido. De éstos, sólo un número limitado tiene acceso a inversores institucionales, siendo los más destacados Consultatio, Creaurban, Monarca, Raghsa y Vizora. Existen otros desarrolladores de grandes proyectos residenciales cuyos dueños cuentan con una amplia trayectoria y prestigio en el mercado entre los que se destacan Dypsa, Kineret y Obras Civiles en Buenos Aires; Aldo Latucca y Fundar en Rosario, y Weiss Sztryk Weiss en Uruguay, entre otros.

En el segmento de obras de entre 10.000-20.000 m2 existen a nivel nacional unas 30 empresas que se encuentran operativas, con estructura continua y actividad constante. En el segmento de menos de 10.000 m2, se puede encontrar un número mucho más grande de participantes.

En los últimos años han proliferado desarrollos que adoptaron la figura del fideicomiso al costo. Algunos desarrolladores – como Argencons – se han especializado en este modelo de negocios, en donde el financiamiento proviene de pequeños inversores que se constituyen simultáneamente en fiduciarios y beneficiarios.

Perspectiva y tendencias históricas

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

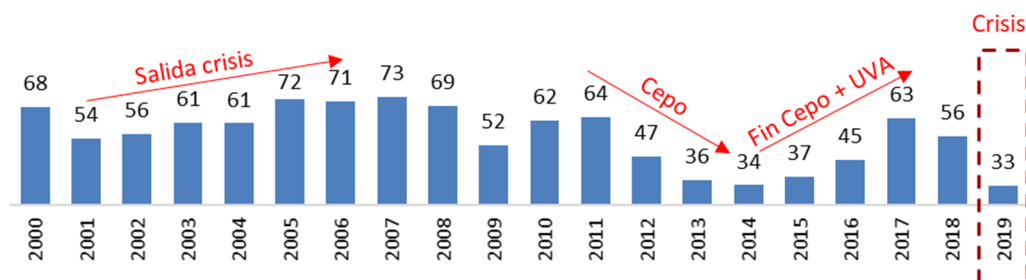
MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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. Esto es lo que ocurrió durante gran parte de 2018 y todo 2019.

De esta manera, períodos de auge y contracción de la industria inmobiliaria han acompañado a los ciclos económicos del país. Con la salida de la crisis del 2002 se recuperó mucho del terreno perdido, sin embargo una casi nula profundización del mercado de créditos y la llegada de los controles cambiarios impidieron que la bonanza continuara. Debajo se observa como en uno de los períodos de mayor crecimiento de la economía argentina en toda su historia, 2003-2008, apenas se superó el número de transacciones inmobiliarias registradas en el año 2000.

Transacciones en la Ciudad de Buenos Aires (miles)



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Asimismo, se observa que con el levantamiento de los controles cambiarios y la introducción de instrumentos UVA, la mejora fue contundente y la gente pudo nuevamente volcarse hacia los créditos hipotecarios para adquirir una vivienda.

Tendencias de la demanda

El crecimiento de la población argentina, el alto porcentaje de población joven en relación al total, la caída en el número de habitantes por hogar y la preferencia de los argentinos a ser dueños de sus viviendas o comprar inmuebles como inversión seguirán contribuyendo a sostener el potencial del mercado inmobiliario argentino en las próximas décadas.

Si bien la tasa de crecimiento de la población ha ido en descenso en línea con la mayor parte de los países de desarrollo intermedio, la población argentina presentó una tasa de crecimiento del 1,0% en la última década la cual se espera se mantenga por los próximos años, según el INDEC. Asimismo, la edad mediana de los argentinos es de 31 años, muy por debajo de la de los países desarrollados (Italia 43,3, España 41,1, Francia 39,4, Australia 37,3, Estados Unidos 36,7), mientras que el 60% de los habitantes tiene una edad menor a 35 años, según el censo 2010 realizado por el INDEC. Esta población joven representa una sólida fuente de demanda de viviendas hacia el futuro.

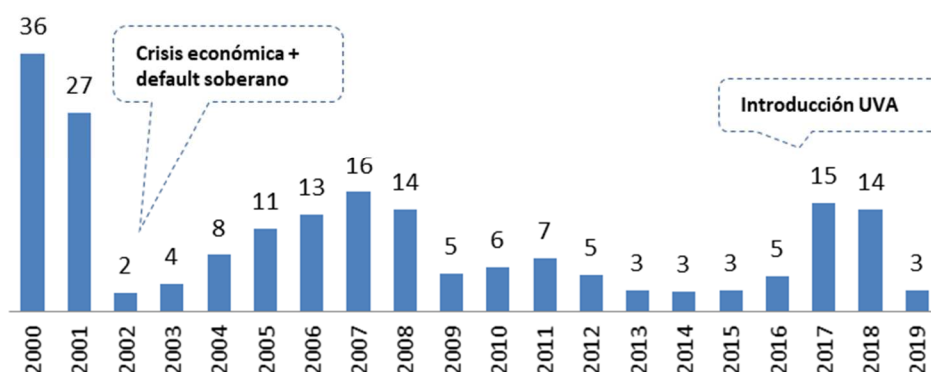
Crédito Hipotecario

Hasta la crisis del 2001, Argentina había sido un país pionero en América Latina desarrollando un dinámico mercado primario y secundario de hipotecas. Las primeras securitizaciones de hipotecas en América Latina se realizaron en Argentina y hacia fines de la década del '90 diversos grupos de inversores participaban activamente en este mercado de cédulas hipotecarias, incluyendo fondos de pensión, compañías aseguradoras, consejos profesionales, entidades financieras e inversores minoristas. En diciembre de 2000, la penetración de hipotecas llegaba al 6% del producto bruto interno, superando los actuales niveles de penetración hipotecaria de países como Brasil. Sin embargo, luego de la crisis, los bancos disminuyeron drásticamente la generación de hipotecas en favor de otros productos de mayor rentabilidad como las tarjetas de crédito o los préstamos personales.

El Gobierno de Mauricio Macri tomó medidas específicamente pensadas para estimular la actividad inmobiliaria. Entre las más importantes se encuentra la introducción de los créditos hipotecarios ajustados por UVA, inspirados en las experiencias de Uruguay y Chile principalmente. En esencia, estos créditos permitían utilizar una unidad de cuenta distinta a la moneda de curso legal, ajustando su valor por la variación del índice de precios de manera periódica. De esta manera, al fijar contratos en moneda constante, el esquema de repago no está sesgado hacia una cancelación acelerada con cuotas muy elevadas al inicio y cuotas marginales al final, como ocurría con los créditos hipotecarios a tasa fija en pesos. A su vez, cuentan con mecanismos de ajuste del valor de las cuotas para que éstas nunca superen cierto umbral en términos del salario del solicitante. Como se muestra en el gráfico debajo, durante 2017 y comienzos de 2018 este instrumento fue muy bien recibido tanto por oferentes como demandantes. Sin embargo, la crisis cambiaria y su consecuente rebrote inflacionario, en un contexto de recesión y aumento del desempleo, ha generado aversión por parte de los demandantes hacia los créditos indexados.

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**Transacciones con créditos hipotecarios
en la Ciudad de Buenos Aires (miles)**

Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

La situación regional

A lo largo de las dos últimas décadas, el desarrollo de viviendas en los mercados latinoamericanos ha crecido exponencialmente, gracias a los programas gubernamentales de financiamiento de viviendas, la profesionalización de las compañías de desarrollo inmobiliario y el acceso de éstas a los mercados de capitales. Brasil, México y Chile experimentaron un boom en sus respectivos mercados inmobiliarios en el mismo período. Estos países han creado las condiciones necesarias para que el sector privado ataque el problema del déficit habitacional con la creación y el crecimiento de grandes compañías de desarrollo residencial.

Los mejores resultados se han conseguido en aquellos casos donde los gobiernos han sido exitosos en impulsar fuertemente los programas de crédito a la vivienda. Accesibles para todos los niveles socioeconómicos, estos programas suelen ser manejados por agencias gubernamentales (Infonavit en México o Caixa Econômica Federal en Brasil). Por otra parte, las compañías del sector privado que ya tenían acceso a los mercados de capitales han sido capaces de atender a esta nueva demanda.

La situación actual del país supone un impedimento importante a la hora de replicar cualquiera de los programas que se han visto en países de la región. La reestructuración de la deuda soberana y la reactivación económica sustentable, en un contexto de estabilidad de precios y expectativas favorables, son condiciones necesarias para el desarrollo de programas de crédito a la vivienda.

II. PERFIL CORPORATIVO DE MARINA RÍO LUJÁN

La actividad principal de la Sociedad es la construcción y venta de todo tipo de inmuebles. El 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 8 hectáreas, que se destinará 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 TGLT S.A. y Metro 21 S.A. el gerenciamento del mencionado proyecto (ver Nota 9).

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, 497 cocheras, 28 amarras y 203 bauleras. Asimismo, se están realizando las obras viales y de infraestructura tanto dentro como fuera del predio.

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Estructura Accionaria

El capital emitido, suscrito, integrado e inscripto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$384.539.200

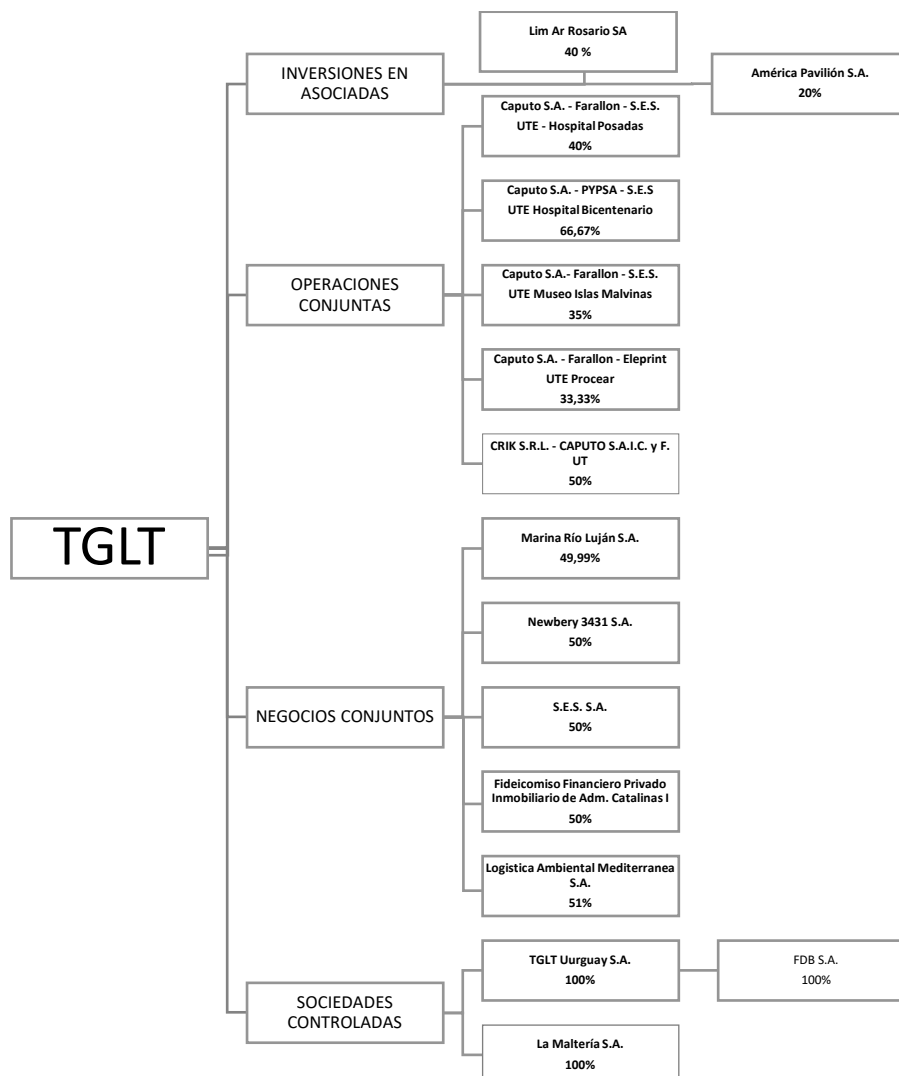
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Participación	
	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
TGLT 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" suscrito el 27 de diciembre de 2007 entre TGLT S.A. y Marcelo Gómez Prieto.

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

Al 31 de diciembre de 2019 la estructura del grupo económico TGLT es la que muestra el esquema que sigue:



(*) TGLT Uruguay S.A. es una sociedad de inversión en Uruguay, que actúa como compañía holding para nuestros proyectos en ese país. FDB S.A. es una sociedad mercantil domiciliada en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

III. PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
TGLT S.A.	8.053.168	2.351.693
Accionista persona física	269.187	8.105.717
	8.322.355	10.457.410

DEUDAS COMERCIALES		
TGLT S.A.	2.090.349	13.436.988
Metro 21 S.A.	2.630	4.046
	2.092.979	13.441.034

PRÉSTAMOS		
TGLT S.A.	508.826.823	323.056.288
Accionista persona física	505.697.786	324.018.355
Anexo II	1.014.524.609	647.074.643

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de unidades		
TGLT S.A.	91.772.413	129.528.415
Accionista persona física	91.390.181	140.587.710
	183.162.594	270.116.125

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de acciones		
TGLT S.A.	1.519.978	1.845.955
Accionista persona física	1.679.978	2.584.350
	3.199.956	4.430.305

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
TGLT S.A.	Pagos realizados	-	(281.218)
Metro 21 S.A.	Pagos realizados	-	(446.755)
TGLT S.A.	Cobros por venta de unidades funcionales	113.130.936	116.721.627
Accionista persona física	Cobros por venta de unidades funcionales	111.756.667	116.816.882
TGLT S.A.	Préstamos recibidos	157.150.698	354.660.603
Accionista persona física	Préstamos recibidos	153.923.630	357.729.559
TGLT S.A.	Cobros recibidos	-	-
Accionista persona física	Cobros recibidos	5.000.000	-
TGLT S.A.	Créditos Cesión	-	(1.910.045)
TGLT S.A.	Capitalización de deuda	-	(293.913.336)
Accionista persona física	Capitalización de deuda	-	(293.913.336)
TGLT S.A.	Compensación realizada	-	(116.721.627)
Accionista persona física	Compensación realizada	-	(116.816.822)
		540.961.931	121.925.532

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/(Pérdida)	
		Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
TGLT S.A.	Servicios recibidos	2.088.329	-
TGLT S.A.	Resultados financieros (I)	29.906.815	-
Accionista persona física	Resultados financieros (I)	29.386.738	-
Totales		61.381.882	-

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

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Activo corriente	981.227.755	1.794.886.625
Activo no corriente	3.558.865.175	3.518.806.040
Total del activo	4.540.092.930	5.313.692.665
Pasivo corriente	1.559.930.075	2.137.386.441
Pasivo no corriente	678.673.955	1.010.272.224
Total del pasivo	2.238.604.030	3.147.658.665
Patrimonio neto	2.301.488.900	2.166.034.000
Total del pasivo y patrimonio neto	4.540.092.930	5.313.692.665

Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Resultado operativo ordinario	(47.411.103)	(83.443.239)
Resultado por valuación a valor neto de realización de propiedades de inversión	(449.839.876)	666.914.986
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.)	48.978.724	306.285.068
Otros ingresos y egresos, netos	273.750	54.452
Total resultados antes del impuesto a las ganancias	(447.998.505)	889.811.267
Impuesto a las ganancias	583.453.405	(389.622.514)
Resultado neto	135.454.900	500.188.753

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

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Fondos aplicados a las actividades operativas	(294.319.041)	(304.585.472)
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(77.710.771)	(71.051.528)
Fondos generados por las actividades de financiación	367.449.966	392.329.594
Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo y el equivalente de efectivo	(8.052.392)	(8.031.947)
Total de fondos generados o aplicados durante el ejercicio	(12.632.238)	8.660.647

Indicadores, razones o índices, comparativos con el ejercicio anterior

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	1.03	0.69
Liquidez corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0.63	0.84
Inmovilización del capital	Activo no Corriente / Activo Total	0.78	0.66
Rentabilidad	Resultado / Patrimonio Neto Promedio	0.06	0.23

En el rubro Bienes de Cambio, se encuentran activados todos los costos y gastos relacionados directamente al proyecto inmobiliario, principalmente honorarios y otros cargos, los cuales serán cargados a resultados en la medida en que se realicen los ingresos de manera de obtener el correcto apareamiento de ingresos y costos.

MEMORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

V. PERSPECTIVAS FUTURAS

Deseamos expresar nuestro optimismo respecto al futuro en cuanto al desarrollo social de nuestra empresa impulsado principalmente por el desarrollo inmobiliario que se ha planificado en las tierras que le pertenecen. Durante el ejercicio 2020 se planea continuar con el plan de construcción del proyecto Venice y mantener un ritmo sostenido de entregas. En este sentido, somos optimistas en cuanto a las posibilidades de crecimiento, desarrollo y consolidación del proyecto para los próximos ejercicios.

VI. RESULTADO DEL EJERCICIO

Los resultados del ejercicio arrojan una ganancia de \$135,4 millones.

Dejamos a consideración de la Honorable Asamblea de Accionistas el destino de los resultados acumulados, y fijación de los honorarios al Directorio y a la Comisión Fiscalizadora, considerando las normas legales y estatutarias vigentes.

En el rubro bienes de cambio se han activado todos los costos y gastos relacionados directamente al proyecto inmobiliario, incluyendo principalmente honorarios y otros cargos, los cuales serán cargados a resultados en la medida en que se realicen los ingresos de manera de obtener el correcto apareamiento de ingresos y costos.

VII. 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 TGLT S.A.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el día 16 de marzo de 2020.

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 22 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2019

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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	Inscripto
Ordinarias, nominativas, no endosables de clase A, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 100	1.922.696	192.269.600	1.208.900
Ordinarias, nominativas, no endosables de clase B, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 100	1.922.696	192.269.600	1.208.900
	3.845.392	384.539.200	2.417.800

9

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Guillermo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gomez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

BALANCES GENERALES

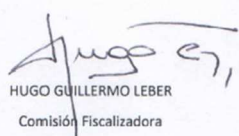
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

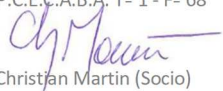
(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

		Dic 31, 2019 Pesos	Dic 31, 2018 Pesos
ACTIVO			
Activo corriente			
Caja y bancos	Nota 5.a	10.378.418	23.010.656
Otros créditos	Nota 5.b	10.969.266	15.791.005
Bienes de cambio	Nota 5.c	959.880.071	1.756.084.964
Total del activo corriente		981.227.755	1.794.886.625
Activo no corriente			
Otros créditos	Nota 5.b	115.699.837	135.572.091
Bienes de cambio	Nota 5.c	1.079.100.902	646.994.997
Propiedades de inversión	Nota 5.d	2.363.903.070	2.736.188.091
Bienes de uso	Anexo I	161.366	50.861
Total del activo no corriente		3.558.865.175	3.518.806.040
Total del activo		4.540.092.930	5.313.692.665
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	Nota 5.e	97.031.961	241.978.758
Préstamos	Nota 5.f	1.014.524.609	647.074.643
Remuneraciones y cargas sociales	Nota 5.g	1.932.110	2.968.059
Cargas fiscales	Nota 5.h	8.564.969	12.596.950
Anticipos de clientes	Nota 5.i	437.876.426	1.232.768.031
Total del pasivo corriente		1.559.930.075	2.137.386.441
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales	Nota 5.e	106.519	6.310.030
Cargas fiscales	Nota 5.h	250.414.127	819.267.529
Anticipos de clientes	Nota 5.i	428.153.309	184.694.665
Total del pasivo no corriente		678.673.955	1.010.272.224
Total del pasivo		2.238.604.030	3.147.658.665
PATRIMONIO NETO		2.301.488.900	2.166.034.000
Total del pasivo y el patrimonio neto		4.540.092.930	5.313.692.665

Las Notas 1 a 16 y los Anexos I a III que acompañan son parte integrante de este estado.

10


HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

		Dic 31, 2019 Pesos	Dic 31, 2018 Pesos
Ingresos por actividades ordinarios		695.511.683	-
Costo de las actividades ordinarias		(670.234.370)	-
Resultado operativo		25.277.313	-
Resultado por valuación de bienes de cambio a valor neto de realización	Nota 11	19.067.170	10.463.205
Gastos de comercialización	Anexo III	(32.735.493)	(47.797.189)
Gastos de administración	Anexo III	(59.020.093)	(46.109.255)
Resultado operativo		(47.411.103)	(83.443.239)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	Nota 12	(449.839.876)	666.914.986
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.)		48.978.724	306.285.068
Otros ingresos y egresos	Nota 5.k	273.750	54.452
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(447.998.505)	889.811.267
Impuesto a las Ganancias	Nota 4	583.453.405	(389.622.514)
Resultado del período		135.454.900	500.188.753

Las Notas 1 a 16 y los Anexos I a III que acompañan son parte integrante de este estado.

11

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

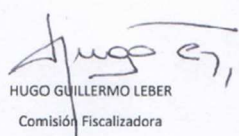
Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora


MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

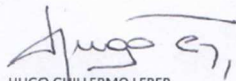
ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

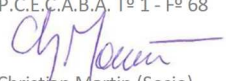
POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES FINALIZADO EL 31 DE DICEMBRE DE 2019

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

Concepto	Capital social	Aportes de los propietarios		Resultados acumulados				Totales Dic 31, 2019	Totales Dic 31, 2018
		Ajuste de Capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Total		
Saldos al inicio del período	384.539.200	584.068.384	968.607.584	1.370.622	1.187.584.039	8.471.755	1.197.426.416	2.166.034.000	917.874.733
Aumento de Capital Social	-	-	-	-	-	-	-	-	747.970.514
Resultado del período	-	-	-	-	-	135.454.900	135.454.900	135.454.900	500.188.753
Saldos al cierre del período	384.539.200	584.068.384	968.607.584	1.370.622	1.187.584.039	143.926.655	1.332.881.316	2.301.488.900	2.166.034.000

Las Notas 1 a 16 y los Anexos I a III que acompañan son parte integrante de este estado.


HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

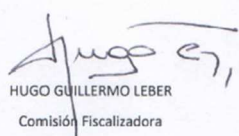
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

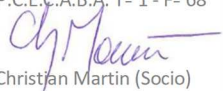
(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descripto en Nota 3.1)

	Dic 31, 2019 Pesos	Dic 31, 2018 Pesos
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del período	23.010.656	14.350.009
Efectivo al cierre del período (1)	10.378.418	23.010.656
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(12.632.238)	8.660.647
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del período	135.454.900	500.188.753
Impuesto a las Ganancias	(583.453.405)	389.622.514
Ajustes por R.E.C.P.A.M	8.052.392	8.031.947
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Depreciaciones de bienes de uso	45.411	73.453
Resultado por valuación de bienes de cambio a valor neto de realización	(19.067.170)	(10.463.205)
Resultado por valuación a valor neto de realización de propiedades de inversión	449.839.876	(666.914.989)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución / (Aumento) de otros créditos	24.693.993	(35.356.432)
Disminución / (Aumento) de bienes de cambio	383.166.158	(800.961.445)
(Disminución) / Aumento de deudas comerciales	(151.150.308)	139.164.933
(Disminución) / Aumento de remuneraciones y cargas sociales	(1.035.949)	1.849.078
Aumento / (Disminución) de cargas fiscales	10.568.022	(211.199.875)
(Disminución) / Aumento de anticipos de clientes	(551.432.961)	381.379.796
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(294.319.041)	(304.585.472)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de bienes de uso	(155.916)	(55.300)
Transferencia por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(77.554.855)	(70.996.228)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(77.710.771)	(71.051.528)
Actividades de financiación		
Aumento / (Disminución) de préstamos	367.449.966	(355.640.920)
Aporte de los propietarios	-	747.970.514
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	367.449.966	392.329.594
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	(8.052.392)	(8.031.947)
Disminución del efectivo y equivalente de efectivo por resultados financieros y por tenencia por el efectivo y equivalente del efectivo	(8.052.392)	(8.031.947)
(DISMINUCIÓN) / AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	(12.632.238)	8.660.647

- (1) Efectivo: equivalente a caja y bancos e inversiones transitorias con vencimiento inferior a 3 meses.
Las Notas 1 a 16 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.



HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80



MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito 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 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 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019. De acuerdo a lo dispuesto por la Resolución Técnica (RT) N° 8 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) 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 2018.

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.

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 53.053 metros cuadrados, es decir un 21% de la superficie total vendible y mantener los 199.950 metros cuadrados restantes (representativos del 79%) con el objetivo de acrecentar su valor, no teniendo a la fecha un plan específico para dichas tierras.

Esta decisión se basó en el análisis realizado por la Dirección de la Sociedad sobre las características del predio y las perspectivas del mercado inmobiliario en la zona geográfica en la que se encuentra ubicado. Del mismo se desprende: (i) que el predio posee la particularidad de tener casi 600 metros lineales de costa sobre el Río Luján, en la intersección de éste con el Canal Vinculación, epicentro de la actividad náutica recreativa en la zona norte de la Provincia de Buenos Aires; (ii) que la escasez de terrenos y la demanda contenida tanto para marinas, como para guarderías de lanchas, generan una oportunidad única para el proyecto que aún sigue llevándose a cabo; y (iii) de acuerdo con las proyecciones de la Dirección, se esperan apreciaciones significativas del predio desafectado del proyecto por varios factores, entre ellos, la construcción del desarrollo urbanístico con la que se decidió seguir adelante.

Venice se desarrolla sobre un terreno de aproximadamente 8 hectáreas, que se destinará 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 TGLT S.A. y Metro 21 S.A. el gerenciamiento del mencionado proyecto (ver Nota 9).

El anteproyecto fue diseñado por el Estudio McCormack & Asociados y lo está ejecutando Obras y Sistemas S.R.L. El mismo prevé la realización, de un complejo de 13 edificios con 639 departamentos, 693 cocheras, 76 amarras y 149 bauleras. Asimismo contará con un área de esparcimiento exterior, formada por un parque central, canales, senderos peatonales y deck, e interior con 2.270 metros cuadrados. La primera etapa actualmente ya terminada, contempla 302 unidades en 5 edificios. La segunda etapa se encuentra en construcción, contempla 156 unidades en un solo edificio. Asimismo, se están realizando las obras viales y de infraestructura solicitadas por la Municipalidad.

Proyecto	Ubicación	Área vendible aproximada (m²)	Viviendas (unidades)
Venice	Tigre, Provincia de Buenos Aires.	Viviendas y usos comerciales: aprox. 53.053	Viviendas y usos comerciales: aprox. 639

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

Nota 2 Actividad de la sociedad (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019, el estado del proyecto es el siguiente:

Unidades comercializadas	Cocheras	Bauleras	Amarra	Ventas aseguradas (*)	Anticipos recibidos (*)	Saldo a percibir (*)
351	322	153	15	1.695.867.685	866.029.735	829.837.950

(*) Montos expresados en pesos netos del Impuesto al Valor Agregado.

El plazo para la finalización del proyecto se prevé en distintas etapas, la primera etapa se finalizó en diciembre de 2018 y comenzaron las entregas en enero 2019, la segunda etapa se espera entregar en marzo 2021.

En caso de incumplimiento con la fecha pactada de entrega de las unidades del proyecto, el comprador podrá exigir a la Sociedad el pago de una indemnización por la privación del uso de las unidades por todo el período de mora, cuyo monto consistirá en el valor locativo mensual del inmueble de acuerdo a valores de plaza vigentes al momento en que deba abonarse la multa, desde la fecha de mora hasta la de efectivo cumplimiento; o por otro lado, comunicar la resolución del contrato y exigir el reintegro de todas las sumas que le hubiere entregado en virtud del contrato.

Asimismo, se prevé que los contratos que se celebren con compañías constructoras subcontratadas por la Sociedad estipulen una penalidad que la Sociedad pueda exigir en el caso de incumplimiento de los plazos comprometidos para la entrega de la obra terminada.

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 2019), 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.

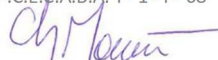
15

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

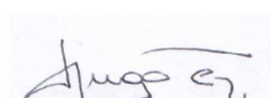
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80



HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora



MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

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

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

Cabe mencionar que la Mesa Directiva del CPCECABA, en abril de 2019, aprobó la Resolución MD N°11/2019, la cual introdujo ciertas modificaciones a la Resolución (JG) N° 539/2018. Estas modificaciones fueron luego recogidas por la FACPCE en su Resolución (JG) N° 553/2019. Por lo tanto, la aplicación de la modificación aprobada por el CPCECABA produce iguales resultados que los que se obtendrían aplicando la Resolución (JG) N° 553/2019.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables se continuaban verificando las características del entorno económico del país que motivan la utilización del procedimiento de reexpresión a moneda de cierre, descrito 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 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:

- (a) Eliminar los ajustes parciales contabilizados, a fin de evitar su duplicación.
- (b) Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su última reexpresión, según corresponda).
- (c) 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.
- (d) 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.
- (e) 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 período. 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.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

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

3.1.4.3. Efectos de la aplicación de la RT N° 6 sobre las cifras comparativas

Las cifras comparativas incluidas en los presentes estados contables han sido reexpresadas para reflejar la inflación interanual (diciembre 2018 – diciembre 2019), la cual fue de un 53,8%, en base a la serie de índices a la que se hizo referencia en el punto (c) del apartado 2.2.4.1. Por lo tanto, todas las cifras que aparecen en los presentes estados contables están expresadas en poder adquisitivo de diciembre de 2019. Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando este hecho.

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 (FACPCE), 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).

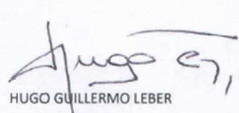
- Relacionadas con la aplicación posterior de la RT N° 6, tras la reanudación luego de un período de estabilidad

La Sociedad no ha presentado la nota requerida por el inciso (b) del párrafo 6 de la Interpretación N° 2 (FACPCE).

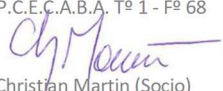
3.1.5.2. Criterios utilizados por la Sociedad en la preparación de los presentes estados contables, procedentes de otras Normas Contables pertinentes

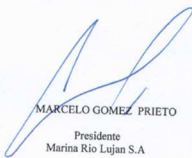
La Sociedad optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) en una sola línea denomina "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo al RECPAM)", tal como lo permite la 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 RECPAM) 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.



HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80



MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

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

3.2 Normas contables profesionales aplicables

El Directorio de la Sociedad ha preparado los presentes estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la República Argentina con excepción de las normas contenidas en la RT N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades", R.T. N° 41 "Aspectos de reconocimientos y medición para entes pequeños" y R.T. N° 42 "Aspectos de reconocimiento y medición para entes medianos" y la Ley de Sociedades Comerciales. Adicionalmente, y debido a que la sociedad TGLT 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 TGLT 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 13).

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.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

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

3.4 Criterios de medición contable y exposición (continuación)

b. Créditos y deudas (continuación)

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. El detalle del mencionado cálculo se expone en la Nota 12 de los presentes estados contables.

Los costos financieros generados por los "Contratos de financiación de proyecto constructivo" (Ver Nota 11) 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 FACPE.

Anticipos a proveedores: fueron valuados de acuerdo a la suma de dinero entregada. En los casos de cuentas en moneda extranjera, los importes así determinados se convirtieron a moneda nacional a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, aplicables para la liquidación de las respectivas operaciones. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio. El detalle respectivo se expone en el Anexo IV.

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 2019 y 2018 no existen indicios de desvalorización de los bienes de uso y su valor contable no supera su valor recuperable.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

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

3.4 Criterios de medición contable y exposición (continuación)

e. Propiedades de inversión

Se encuentran valuadas al valor neto de realización al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

f. Impuesto a las Ganancias

La Dirección de la Sociedad determina el Impuesto a las Ganancias aplicando la tasa vigente sobre la utilidad impositiva del ejercicio. De acuerdo con las normas contables aplicables, la Sociedad determina el cargo contable por el Impuesto a las Ganancias por el método del Impuesto Diferido, el cual consiste en el reconocimiento (cómo crédito o deuda) del efecto impositivo de las diferencias temporarias entre las medidas contables asignadas a los activos y pasivos y sus correspondientes medidas impositivas, y en el reconocimiento de activos por impuestos diferidos cuando existan quebrantos impositivos no utilizados susceptibles de ser deducidos de ganancias impositivas futuras, en la medida en que tales ganancias impositivas resultasen probables.

A estos efectos, los importes correspondientes a las diferencias temporarias y a los quebrantos impositivos no utilizados, se les aplica la tasa impositiva que se espera se encuentre en vigencia al momento de su reversión o utilización, considerando las normas legales sancionadas hasta el cierre del ejercicio.

En la Nota 4 se expone la composición y evolución de las cuentas de Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido.

Con fecha 29 de diciembre de 2017, el Poder Ejecutivo Nacional promulgó, por medio del Decreto N° 1112/2017, la Ley N° 27.430 que estableció diversas modificaciones al régimen tributario, incluyendo, entre otros al Impuesto a las Ganancias, el Impuesto al Valor Agregado y los Impuestos Internos.

Entre las modificaciones más importantes establecidas por la Ley se encuentran (i) la reducción progresiva de la tasa de Impuesto a las Ganancias para ciertas sociedades de capital, incluidas las sociedades anónimas y las sociedades de responsabilidad limitada, pasando del 35% al 30% para los períodos fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2018, y del 30% al 25% para los períodos fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2022, (ii) la designación de los dividendos y utilidades asimilables percibidos por personas humanas y sucesiones indivisas como ganancias gravadas en el Impuesto a las Ganancias sujetas a una alícuota del 7% y el 13% para los períodos fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 y del 1 de enero de 2020, respectivamente, y (iii) la posibilidad de que las personas humanas, las sucesiones indivisas y los sujetos comprendidos en el artículo N° 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, residentes en el país, revalúen, a los efectos impositivos, ciertos bienes situados, colocados o utilizados económicamente en el país cuya titularidad les corresponda y que se encuentren afectados a la generación de ganancias gravadas en el Impuesto a las Ganancias.

Asimismo, la mencionada Ley N° 27.430 modificó el artículo N° 95 de Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 1997 y sus modificatorias), agregando que el procedimiento de ajuste por inflación impositivo resultaría aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios a que se refiere el segundo párrafo del artículo N° 89, acumulado en los 36 meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, superior al 100%, con un régimen de transición para la determinación de los índices acumulados a partir del 1 de enero de 2018.

La Ley N° 27.430 fue luego modificada por la Ley N° 27.468 que reemplazó al IPC por el IPIM como índice de precios a computar, y modificó el régimen de transición, el cual tendrá vigencia para el primer, segundo y tercer ejercicio iniciado a partir del 1° de enero de 2018, en caso de que la variación del índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, respectivamente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

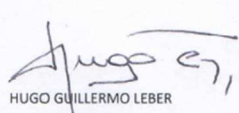
Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68


Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora


MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables (continuación)**3.4 Criterios de medición contable y exposición (continuación)****f. Impuesto a las Ganancias (continuación)**

Por otra parte, con fecha 23 de diciembre de 2019, por medio del Decreto N° 58/2019 fue promulgada en forma parcial la Ley N° 27.541 de solidaridad social que suspende hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2021 inclusive, de la reducción progresiva de tasas del Impuesto a las Ganancias dispuesta en el artículo N° 86 inciso d) y e) de la ley N° 27.430, estableciendo que, hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2021 inclusive, la tasa prevista en los incisos a) y b) del artículo N° 73 de la ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado conforme el decreto 824/2019) será del 30% y que la tasa prevista en el segundo párrafo del inciso b) de ese artículo y en el artículo N° 97 de dicha Ley, será del 7%; y modifica la forma de imputación del ajuste por inflación a que se refiere el Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado conforme el decreto 824/2019), correspondiente al primer y segundo ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2019, que se deba calcular en virtud de verificarse los supuestos previstos en los dos últimos párrafos del artículo N° 106 de dicha Ley, que indican que dicho ajuste deberá imputarse un sexto en ese período fiscal y los cinco sextos restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes, sin que ello impida al cómputo de los tercios remanentes correspondientes a períodos anteriores, conforme a lo dispuesto en el artículo N° 194 de la mencionada Ley.

Al 31 de diciembre de 2019, fecha de cierre del ejercicio, se alcanzaron los parámetros de inflación que establece la Ley de Impuesto a las Ganancias para el reinicio del ajuste por inflación impositivo, por lo que dicho ajuste ha sido incorporado en la determinación del impuesto a pagar al cierre del presente ejercicio. El monto del cargo fiscal estimado por la Sociedad a la tasa de impuesto es de \$ 7.297.222 los cuales \$ 583.453.405, fue imputado a los resultados del ejercicio y \$ 235.814.125 fue considerado un Pasivo por Impuesto Diferido e incluido neteando de otras diferencias temporarias en el rubro Cargas fiscales no corrientes del balance general al 31 de diciembre de 2019.

El pasivo neto por Impuesto Diferido registrado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$ 235.814.125 y \$ 819.267.529, respectivamente, y se expone en el rubro Cargas fiscales dentro del pasivo no corriente.

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 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Impuesto a las ganancias	114.939.521	-
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	468.513.884	(378.067.600)
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	(11.554.914)
Total del Impuesto a las Ganancias	583.453.405	(389.622.514)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Guillermo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gomez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(cifras en pesos expresadas de acuerdo con lo descrito 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 de cada ejercicio antes de impuestos la tasa impositiva correspondiente:

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	7.297.222	(349.552.298)
Previsión de quebrantos	-	(28.515.300)
Prescripción del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	(11.554.916)
Diferencias permanentes	576.156.183	-
Impuesto a las Ganancias	583.453.405	(389.622.514)

El Impuesto Diferido al cierre del período 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 cada ejercicio es la siguiente:

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Quebrantos impositivos	114.939.521	-
Valuación moneda extranjera	(14.679.703)	(22.582.140)
Valuación bienes de cambio	(6.399.191)	(75.915.728)
Valuación propiedades de inversión	(662.374.121)	(784.659.135)
Valuación bienes de uso	-	(2.894)
Incobrables	1.707.347	-
Ajuste por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	289.458.270	-
Deuda financiera	30.874.524	47.495.022
Provisiones varias	10.659.228	16.397.346
Saldos netos al cierre del ejercicio	(235.814.125)	(819.267.529)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Guillermo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gomez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

Nota 5 Composición de los principales rubros

La composición de los principales rubros de los balances generales y de los estados de resultados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

5.a Caja y bancos		Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Caja		34.407	52.930
Valores a depositar		1.100.000	-
Bancos en moneda nacional		8.412.746	5.911.730
Bancos en moneda extranjera	Anexo II	831.265	17.045.996
		10.378.418	23.010.656

5.b Otros créditos**Corrientes**

Impuesto al Valor Agregado		258	-
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		1.007.720	2.393.669
Saldos con partes relacionadas	Nota 7	8.322.355	10.457.410
Seguros a devengar en moneda nacional		38.950	43.776
Seguros a devengar en moneda extranjera	Anexo II	1.178.292	1.812.595
Gastos a rendir		-	594.371
Gastos a recuperar		19.050	489.184
Otros créditos a cobrar en moneda nacional		402.641	-
		10.969.266	15.791.005

No Corrientes

Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		7.858.800	664.178
Impuesto al Valor Agregado		107.841.037	134.907.913
		115.699.837	135.572.091

5.c Bienes de cambio**Corrientes**

Venice – Costo incurrido		1.049.367.375	1.896.270.780
Anticipos a proveedores		39.388.293	41.834.954
Previsión por desvalorización		(128.875.597)	(182.020.770)
		959.880.071	1.756.084.964

No Corrientes

Venice – Costo incurrido		1.009.643.970	567.463.944
Venice – Valuación a valor neto de realización	Nota 11	28.836.562	15.721.036
Anticipos a proveedores en moneda nacional		40.620.370	63.810.017
		1.079.100.902	646.994.997

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Guillermo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gomez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

Nota 5 Composición de los principales rubros (continuación)

La composición de los principales rubros de los balances generales y de los estados de resultados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente (continuación):

5.d Propiedades de inversión		Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Macrolotes Venice - Terrenos	Nota 12	2.363.903.070	2.736.188.091
		2.363.903.070	2.736.188.091

5.e Deudas comerciales**Corrientes**

Proveedores		20.899.176	70.672.185
Cheques diferidos a pagar		12.339.355	20.644.996
Provisión para gastos varios		45.779.801	53.308.878
Provisión para gastos en obra en moneda nacional		15.885.134	81.576.855
Provisión para gastos en obra en moneda extranjera	Anexo II	-	1.509.310
SalDOS con partes relacionadas	Nota 7	2.092.979	13.441.034
Seguros a pagar en moneda nacional		35.516	49.889
Seguros a pagar en moneda extranjera	Anexo II	-	775.611
		97.031.961	241.978.758

No corrientes

Fondo de reparo en moneda nacional		-	6.259.571
Fondo de reparo en moneda extranjera	Anexo II	106.519	50.459
		106.519	6.310.030

5.f Préstamos

	Nota 7 y 10 - Anexo II		
SalDOS con partes relacionadas en moneda extranjera		1.014.524.609	647.074.643
		1.014.524.609	647.074.643

5.g Remuneraciones y cargas sociales

Cargas sociales a pagar	107.115	332.640
Provisión para vacaciones	1.044.995	1.435.526
Sueldos a pagar	780.000	1.199.893
	1.932.110	2.968.059

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin
Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Guillermo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gomez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

Nota 5 Composición de los principales rubros (continuación)

La composición de los principales rubros de los balances generales y de los estados de resultados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente (continuación):

5.h Cargas fiscales

Corrientes		Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta			8.294.589
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		500.644	3.161.685
Retenciones y percepciones a depositar		665.510	1.113.143
Impuestos municipales a pagar		364.915	27.533
Impuestos nacionales a pagar		7.033.900	-
		8.564.969	12.596.950
No Corrientes			
Pasivo por impuesto diferido	Nota 4	235.814.125	819.267.529
Impuestos nacionales a pagar		14.600.002	-
		250.414.127	819.267.529

5.i Anticipos de clientes

Corrientes			
Cobros anticipados por venta de unidades		328.162.632	1.028.617.392
Cobros anticipados por venta de acciones		19.556.704	42.477.206
Saldos con partes relacionadas por venta de unidades	Nota 7	183.162.594	270.116.125
Saldos con partes relacionadas por venta de acciones	Nota 7	3.199.956	4.430.305
Fondo de equipamiento		1.742.038	905.296
Impuesto al Valor Agregado		(97.947.498)	(113.778.293)
		437.876.426	1.232.768.031
No Corrientes			
Cobros anticipados por venta de unidades		434.568.419	194.563.183
Cobros anticipados por venta de acciones		6.038.497	9.289.165
Impuesto al Valor Agregado		(12.453.607)	(19.157.683)
		428.153.309	184.694.665

5.j Otros Ingresos

Diversos		-	31.797
Ing. por Cargos Administrativos		273.750	22.655
		273.750	54.452

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Guillermo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gomez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

Nota 6 Capital social

El capital emitido, suscrito e integrado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$384.539.200. Dicho capital se encuentra parcialmente inscripto ante el Registro Público de Comercio, por un monto de \$2.417.800. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Participación	
	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
TGLT 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" suscrito el 27 de diciembre de 2007 entre TGLT S.A. y Marcelo Gómez Prieto.

Nota 7 Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
TGLT S.A.	8.053.168	2.351.693
Accionista persona física	269.187	8.105.717
	8.322.355	10.457.410

DEUDAS COMERCIALES		
TGLT S.A.	2.090.349	13.436.988
Metro 21 S.A.	2.630	4.046
	2.092.979	13.441.034

PRÉSTAMOS		
TGLT S.A.	508.826.823	323.056.288
Accionista persona física	505.697.786	324.018.355
Anexo II	1.014.524.609	647.074.643

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de unidades		
TGLT S.A.	91.772.413	129.528.415
Accionista persona física	91.390.181	140.587.710
	183.162.594	270.116.125

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de acciones		
TGLT S.A.	1.519.978	1.845.955
Accionista persona física	1.679.978	2.584.350
	3.199.956	4.430.305

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Guillermo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gómez Prieto
MARCELO GÓMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

Nota 7 Partes relacionadas (continuación)

a) Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes (continuación):

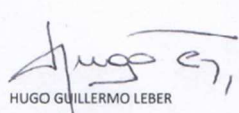
- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

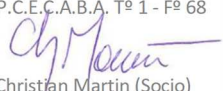
Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
TGLT S.A.	Pagos realizados	-	(281.218)
Metro 21 S.A.	Pagos realizados	-	(446.755)
TGLT S.A.	Cobros por venta de unidades funcionales	113.130.936	116.721.627
Accionista persona física	Cobros por venta de unidades funcionales	111.756.667	116.816.882
TGLT S.A.	Préstamos recibidos	157.150.698	354.660.603
Accionista persona física	Préstamos recibidos	153.923.630	357.729.559
TGLT S.A.	Cobros recibidos	-	-
Accionista persona física	Cobros recibidos	5.000.000	-
TGLT S.A.	Créditos Cesión	-	(1.910.045)
TGLT S.A.	Capitalización de deuda	-	(293.913.336)
Accionista persona física	Capitalización de deuda	-	(293.913.336)
TGLT S.A.	Compensación realizada	-	(116.721.627)
Accionista persona física	Compensación realizada	-	(116.816.822)
		540.961.931	121.925.532

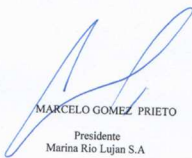
- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia/(Pérdida)	
		Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
TGLT S.A.	Servicios recibidos	2.088.329	-
TGLT S.A.	Resultados financieros (I)	29.906.815	-
Accionista persona física	Resultados financieros (I)	29.386.738	-
Totales		61.381.882	-

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


HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(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, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	827.439	9.393.967
De 3 a 6 meses	405.747	618.790
De 6 a 9 meses	405.747	618.790
Más de 12 meses	115.699.837	135.572.095
Sin plazo establecido	9.330.333	5.159.454
Total de Créditos	126.669.103	151.363.096

Deudas (excepto Anticipo de clientes)		
A vencer		
Hasta 3 meses	849.027.449	249.340.640
De 3 a 6 meses	107.654.479	182.509.919
De 6 a 9 meses	48.429.687	268.370.550
De 9 a 12 meses	115.536.985	203.098.721
Más de 12 meses	250.520.646	825.577.559
Total de Deudas	1.371.169.246	1.728.897.389

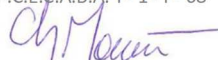
Deudas (excepto Anticipo de clientes)		
Vencidos		
Hasta 3 meses	219.185	103.396
De 3 a 6 meses	44.245	42.986
De 6 a 9 meses	88.030	85.530
De 9 a 12 meses	24.320	66.632
Más de 12 meses	1.029.269	1.000.036
Total de Deudas	1.405.049	1.298.580

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

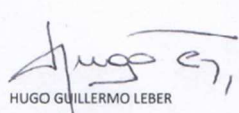
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

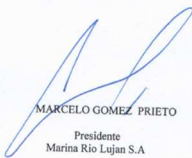


Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


 HUGO GUILLERMO LEBER
 Comisión Fiscalizadora


 MARCELO GOMEZ PRIETO
 Presidente
 Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

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

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

Créditos	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
No devengan intereses	126.669.103	151.363.096
	126.669.103	151.363.096
Deudas (excepto Anticipos de clientes)		
Devengan intereses	789.110.732	645.661.164
No devengan intereses	583.463.563	1.084.534.805
	1.372.574.295	1.730.195.969
Tasa promedio nominal anual:	0.05%	0.05%

Nota 9 Acuerdo de desarrollo y gestión

Con fecha 27 de diciembre de 2007, la Sociedad, TGLT S.A. y Metro 21 S.A. celebraron un acuerdo de desarrollo y gestión, en virtud del cual se encomienda a TGLT S.A. y Metro 21 S.A. el gerenciamiento del Proyecto urbanístico Venice, el cual incluye la supervisión de la comercialización, dirección, administración, contabilidad, y en general, de todos los aspectos relacionados con el gerenciamiento. Con motivo de adecuar los términos y condiciones del acuerdo mencionado a las actuales circunstancias, con fecha 1º de abril de 2012, las partes acordaron suspenderlo.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, los Directorios de ambas sociedades se encuentran en etapa de análisis de las distintas alternativas posibles.

Nota 10 Préstamos**10.1 Prestamos tomados con garantía hipotecaria**

Con fecha 3 de junio de 2016, la Sociedad firmó en conjunto con Banco Santander Río S.A. y Banco Ciudad de Buenos Aires S.A. un contrato de Préstamo Sindicado por un monto de \$ 260.000.000, que fue utilizado exclusivamente para financiar la construcción de los primeros seis edificios de la fase Las Rías del proyecto Venice. El préstamo se dividía en dos tramos. El primer tramo era por un monto de \$ 182.000.000 y el segundo por un monto de \$ 78.000.000. Las amortizaciones de capital operaban para el tramo I, en seis meses consecutivos comenzando el 3 de septiembre de 2017, siendo los totales a pagar de \$ 22.000.000 para los primeros dos períodos, de \$ 32.000.000 para los tres siguientes y de \$ 42.000.000 para el último. Para el tramo II, por su parte, operaba el día 3 de enero de 2019 y finalizaba el 3 de marzo del mismo año, por montos de \$ 10.000.000, \$ 30.000.000 y \$ 38.000.000, respectivamente. El préstamo devengaba una tasa de interés variable igual a la BADLAR privada, un tipo de referencia publicado por el Banco Central de la República Argentina, además de un componente fijo de 450 puntos básicos.

La garantía presentada por el mencionado préstamo consistía en una Hipoteca sobre la totalidad del Inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto, a excepción de la Anguilera, y la cesión de los derechos económicos (incluyendo los derechos de cobro) y todos los demás derechos de cualquier otra naturaleza que le corresponden en relación con o derivados de (i) los boletos de compraventa existentes y, (ii) los boletos de compraventa futuros. A la fecha de emisión de los presentes estados contables el préstamo fue cancelado en su totalidad, tanto el capital como los intereses. El 28 de febrero de 2019 se firmó la escritura de cancelación de hipoteca.

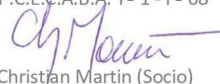
29

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

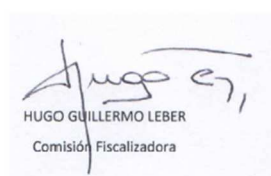
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80



HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora



MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

Nota 10 Préstamos (continuación)**10.2 Préstamos tomados con partes relacionadas**

La Sociedad solicitó diferentes líneas de créditos, a sus accionistas TGLT S.A. y Marcelo Gómez Prieto, para financiar trabajos y otros gastos relacionados con el desarrollo y construcción del proyecto. Todas las líneas devengan un interés compensatorio y operan con fecha de vencimiento a los 365 días desde la fecha de cada desembolso. Hasta el 31 de marzo de 2018 la tasa nominal anual era del 15%.

Con fecha 29 de junio de 2018 mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, los accionistas de la Sociedad procedieron a capitalizar la suma de \$382.121.400, con el fin de que la Sociedad pueda acceder a un financiamiento menos costoso sin afectar el margen del proyecto. Por otra parte, se procedió a reducir la tasa de interés aplicable a una tasa anual de 0,05%.

Con fecha 17 de julio de 2018 los accionistas de la Sociedad utilizaron saldo de las Cartas Propuesta 3/17 y 4/17 para compensar la compra de un paquete de unidades funcionales del proyecto Venice, dicha compensación por TGLT S.A. ascendió a la suma de US\$2.739.200 equivalentes a \$75.875.840 y por el accionista Marcelo Gómez Prieto ascendió a la suma de US\$2.741.434 equivalentes a \$75.937.722.

Con fecha 11 de diciembre de 2018, el Directorio decidió aplicar la tasa de interés del 0,05% con efecto retroactivo desde 15 de febrero de 2016 a las líneas de créditos existentes.

A continuación, se detalla el saldo al 31 de diciembre de 2019 de cada desembolso de las diferentes líneas de crédito obtenidas (capital más intereses):

Saldos en moneda extranjera							Monto pendiente de cancelación en pesos			
							Dic 31, 2019	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Dic 31, 2018
Ente	Línea de crédito	Capital	Vencimiento	Desembolsos	Capitalización/Compensación	Tasa Anual	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Persona física	ene 14	2.000.000	31 12 2018	2.000.000	(2.000.000)	0,05%	307.133	-	302.498	-
Persona física	ene 17	1.000.000	27 09 2018	999.999	999.999	0,05%	22.691	-	27.059	-
Persona física	feb 17	2.000.000	27 09 2018	2.000.000	(2.000.000)	0,05%	43.656	-	47.360	-
Persona física	mar 17	5.000.000	5 02 2019	4.890.008	(4.890.008)	0,05%	50.502	-	53.992	-
Persona física	abr 17	5.000.000	3 08 2019	4.908.185	(2.333.820)	0,05%	154.331.412	-	149.377.084	-
Persona física	ago 18	5.000.000	3 08 2019	3.003.564	-	0,05%	240.348.398	-	174.209.383	-
Persona física	UF						111.756.667	-		-
TGLT S.A.	ene 16	2.000.000	14 08 2018	2.000.000	(2.000.000)	0,05%	335.762	-	275.764	-
TGLT S.A.	ene 17	1.000.000	2 10 2018	974.126	974.126	0,05%	57.020	-	60.303	-
TGLT S.A.	feb 17	2.000.000	14 08 2018	2.000.000	(2.000.000)	0,05%	203.745	-	202.384	-
TGLT S.A.	mar 17	5.000.000	5 02 2019	4.885.414	(4.885.414)	0,05%	217.707	-	215.904	-
TGLT S.A.	abr 17	5.000.000	3 08 2019	4.913.118	(2.362.052)	0,05%	23.338.007	-	148.092.552	-
TGLT S.A.	ago 18	5.000.000	3 08 2019	3.003.564	-	0,05%	371.747.959	-	174.210.360	-
TGLT S.A.	UF						111.763.950	-		-
Total en moneda extranjera							1.014.524.609	-	647.074.643	-

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin
Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Guillermo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gómez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

Nota 11 Resultado por valuación de bienes de cambio a valor neto de realización

La Sociedad contabiliza las ventas de propiedades en sus desarrollos inmobiliarios en construcción de acuerdo con el método de grado de avance de obra. De acuerdo con este método, los ingresos se reconocen en base al coeficiente entre los costos incurridos y los costos totales estimados de acuerdo al presupuesto total.

El método de valuación de bienes de cambio a valor neto de realización requiere que la Dirección de la Sociedad elabore presupuestos de los costos y de las ventas totales de sus proyectos inmobiliarios. Las modificaciones en las estimaciones son incorporadas periódicamente a estos presupuestos, e impactan directamente en el resultado por valuación de bienes de cambio.

A continuación, se expone la información más relevante considerada por la Sociedad para el reconocimiento del resultado por valuación de bienes de cambio a valor neto de realización al cierre del período de la etapa 2 (Goletas 2):

Costos		Ventas		Resultado por valuación de bienes de cambio a VNR			
Totales al 31/12/2019 (1)	Avance de obra(*) (2)	Totales al 31/12/2019 (3)	Avance de ventas(**) (4)	Acumulado al 31/12/2019 (5) = [(3) - (1)] * (2) * (4)	Acumulado al 31/12/2018 (6) = Nota 5.c	Resultado por VNR al 31/12/2018 (7) = EE.RR	Resultado por VNR del período (5) - (6) + (7)
1.106.265.962	55%	1.256.599.735	35%	28.836.562	15.721.036	5.951.644	19.067.170

(*) Avance de obra promedio ponderado por ventas aseguradas de la etapa 2 (Goletas 2) del proyecto urbanístico Venice.

(**) Avance de ventas promedio ponderado por costos incurridos de la etapa 2 (Goletas 2) del proyecto urbanístico Venice

Nota 12 Propiedades de inversión

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

La Sociedad realizó la medición fiable del valor neto de realización de esta propiedad, basada en una 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Propiedades de inversión al inicio del ejercicio	2.736.188.091	1.998.276.870
Más:		
Altas del período	77.554.855	70.996.235
Ajustes por medición a valor neto de realización	(449.839.876)	666.914.986
Propiedades de inversión al cierre del ejercicio	2.363.903.070	2.736.188.091

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Guillermo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gomez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

Nota 13 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 TGLT S.A. (Ver Nota 3.3.).

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Patrimonio neto según Estado de Situación Patrimonial preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	2.301.488.900	2.166.034.000
Ajustes NIIF		
Acumulado al inicio	34.302.832	(14.734.640)
Ajustes en resultados	64.501.440	49.037.446
Patrimonio neto según NIIF	2.400.293.172	2.200.336.8
	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Resultado del período según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	135.454.900	500.188.753
Ajustes NIIF – Netos del efecto impositivo		
Bienes de cambio	(9.325.052)	(9.817.025)
Showroom – Depreciaciones	-	(659.821)
Propiedades de Inversión – Valor razonable	73.826.492	59.514.292
Resultado neto según NIIF	199.956.340	549.226.199

El Directorio de la Sociedad manifiesta que la conciliación descrita 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 14 Finalización de clausura preventiva

El día 1° de julio de 2016, el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional de San Isidro N°1 dispuso la clausura preventiva de las instalaciones correspondientes al emprendimiento Venice, con el fin de garantizar la paralización de las obras ejecutadas en dicho emprendimiento. Asimismo, ordenó al Organismo Provincial de Desarrollo Sostenible de la Provincia de Buenos Aires ("OPDS") que evalúe el impacto ambiental y que luego ponga en conocimiento del Tribunal dicho dictamen, para que se analice el cese de la medida precautoria dispuesta.

Con fecha 21 de septiembre de 2016, el OPDS resolvió declarar ambientalmente apto el Proyecto. Asimismo, con fecha 8 de septiembre de 2016 la Cámara Federal de San Martín resolvió declarar la incompetencia de la justicia federal para seguir entendiendo en el caso, y remitir el expediente a la Justicia de Primera Instancia en lo Criminal y Correccional del Departamento Judicial de San Isidro, y disponer la caducidad de pleno derecho de la clausura preventiva de "Venice Ciudad Navegable" al cumplirse el plazo de 60 días de operada la clausura. Con fecha el 27 de septiembre de 2016 se reiniciaron las obras.

Finalmente, el 26 de diciembre de 2016, la Cámara Federal de Casación Penal resolvió no hacer lugar al recurso extraordinario federal interpuesto por la querella, atacando el decisorio de fecha 8 de septiembre de 2016 dictado por la Cámara Federal de Apelación de San Martín mediante el cual se declaró la incompetencia de la justicia federal para seguir entendiendo en el expediente. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros la causa está dirimiendo una cuestión de competencia entre la justicia federal y provincial.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Christian Martin

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80

Hugo Guillermo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gomez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

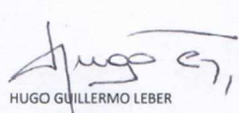
Nota 15 Libros Rubricados

Las operaciones del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se encuentran pendiente de transcripción en el Libro Diario correspondiente. Adicionalmente, los estados contables por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 no han sido transcritos al Libro Inventario y Balance correspondiente.

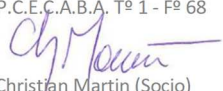
Nota 16 Hechos posteriores

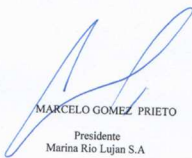
No existen acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados contables especiales que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

33



HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80



MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Lujan S.A.

ANEXO I

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

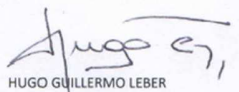
COMPOSICIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS BIENES DE USO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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

	Costo original			Depreciaciones Acumuladas			Neto Resultante	
	Al inicio	Aumentos	Al cierre	Al inicio	Del ejercicio	Al cierre	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Muebles y útiles	365.395	155.916	521.311	(362.174)	(15.870)	(378.044)	143.267	3.221
Equipos informáticos	1.064.583		1.064.583	(1.016.943)	(29.541)	(1.046.484)	18.099	47.640
Totales Dic 31, 2019	1.429.978	155.916	1.585.894	(1.379.117)	(45.411)	(1.424.528)	161.366	-
Totales Dic 31, 2018	1.374.679	55.299	1.429.978	(1.305.664)	(73.453)	(1.379.117)	-	50.861

34


HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80


MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

ANEXO II

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Rubro	Dic 31, 2019			Dic 31, 2018	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo Corriente					
Caja y bancos					
Bancos	US\$ 13.926	59,690	831.265		17.045.996
Otros créditos					
Seguros a devengar	US\$ 19.740	59,690	1.178.292		1.812.595
Diversos	US\$ -		-		-
Total del activo corriente			2.009.557		18.858.591
Total del Activo			2.009.557		18.858.591
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Deudas comerciales					
Provisión para gastos en obra	US\$ -	59,890			1.509.310
Seguros a pagar	US\$				775.611
Préstamos					
Saldo con partes relacionadas	US\$ 16.339.800	59,890	1.014.524.609		647.074.643
Total del pasivo corriente			1.014.524.609		649.359.564
Pasivo No Corriente					
Deudas comerciales					
Fondo de reparo	US\$ 1.779	59,890	106.519		50.459
Total del pasivo no corriente			106.519		50.459
Total del Pasivo			1.014.631.128		649.410.023

US\$: dólares estadounidenses

35

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gomez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.

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 EL EJERCICIO DE DOCE MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

Cuenta	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Totales al Dic 31, 2019	Totales al Dic 31, 2018
Sueldos y Cargas Sociales	3.888.065	2.837.136	6.725.201	18.531.086
Otros gastos del personal	-	333.120	333.120	760.584
Honorarios profesionales	-	3.349.834	3.349.834	3.513.223
Honorarios a la Sindicatura	-	25.716	25.716	115.568
Impuestos, tasas y contribuciones	8.325.968	689.453	9.015.421	15.047.546
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	-	3.705.056	3.705.056	6.500.000
Movilidad y viáticos	26.628	100.174	126.802	193.610
Otros créditos incobrables	-	6.846.648	6.846.648	-
Servicios Públicos	-	19.896.806	19.896.806	-
Gastos de publicidad	3.762.121	-	3.762.121	3.571.533
Gastos de computación y servicios	-	766.892	766.892	1.450.349
Gastos de oficina	-	3.596.360	3.596.360	1.809.471
Seguros	28.970	-	28.970	607.683
Depreciación de bienes de uso	-	45.411	45.411	73.453
Gastos de ventas	2.545.631	3.076.162	5.621.793	4.335.580
Gastos de mantenimiento de Pl en construcción	-	13.751.325	13.751.325	19.590.567
Acuerdos contractuales	14.158.110	-	14.158.110	17.806.191
Totales Dic 31, 2019	32.735.493	59.020.093	91.755.586	-
Totales Dic 31, 2018	47.797.189	46.109.255	-	93.906.444

36

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin

Christian Martin (Socio)

Contador Público (U.N.L.Z.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Hugo Leber
HUGO GUILLERMO LEBER
Comisión Fiscalizadora

Marcelo Gomez Prieto
MARCELO GOMEZ PRIETO
Presidente
Marina Río Luján S.A.



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 2019 y 2018, y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 2019 la Sociedad presenta capital de trabajo negativo por \$ 578.702.320, y no se describe en nota a los estados contables esta situación, ni las proyecciones o planes de negocio, ni revelan las estrategias de venta o los flujos de fondos que generará su principal actividad, el Proyecto urbanístico denominado Venice registrado en el rubro “Bienes de Cambio” por \$ 2.038.980.973, que permitirán revertir la situación descripta. Adicionalmente, no se describen los potenciales efectos que podría tener en el negocio y en las operaciones de la Sociedad, la pandemia de COVID-19

V. Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por la falta de exposición descripta en el apartado II., 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 2019, 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.

VII. Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Tal como se describe en la nota 15, los estados contables de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** no se encuentran asentados en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales;
- b) Tal como se describe en la nota 15, los estados contables de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** no surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) Al 31 de diciembre de 2019, 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 \$ 83.742,45 siendo no exigible a dicha fecha.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación

VII. Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

d) 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, 16 de marzo de 2020.

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



Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80