

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

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

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

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 23 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2020

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

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

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia:

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

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

Fecha de vencimiento del estatuto: 14 de abril de 2097

C. U. I. T. N°: 30-70093702-6

Composición del Capital social (Nota 6) Cifras en pesos			
Acciones	Cantidad	Emitido, suscrito e integrado	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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

BALANCES GENERALES

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

		Sep 30, 2020 Pesos	Dic 31, 2019 Pesos
ACTIVO			
Activo corriente			
Caja y bancos	Nota 5.a	2.828.362	12.711.953
Otros créditos	Nota 5.b	23.311.077	13.435.646
Bienes de cambio	Nota 5.c	1.285.915.928	1.175.703.915
Total del activo corriente		1.312.055.367	1.201.851.514
Activo no corriente			
Otros créditos	Nota 5.b	119.189.373	141.714.320
Bienes de cambio	Nota 5.c	1.628.192.229	1.321.730.906
Propiedades de inversión	Nota 5.d	3.009.035.939	2.895.413.895
Bienes de uso	Anexo I	152.062	197.649
Total del activo no corriente		4.756.569.603	4.359.056.770
Total del activo		6.068.624.970	5.560.908.284
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	Nota 5.e	376.027.577	118.849.075
Préstamos	Nota 5.f	1.397.478.228	1.242.634.982
Remuneraciones y cargas sociales	Nota 5.g	312.486	2.366.536
Cargas fiscales	Nota 5.h	12.776.869	10.490.753
Anticipos de clientes	Nota 5.i	656.236.880	536.330.574
Total del pasivo corriente		2.442.832.040	1.910.671.920
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales	Nota 5.e	88.608	130.470
Cargas fiscales	Nota 5.h	1.140.484.275	306.718.391
Anticipos de clientes	Nota 5.i	349.059.717	524.421.265
Total del pasivo no corriente		1.489.632.600	831.270.126
Total del pasivo		3.932.464.640	2.741.942.046
PATRIMONIO NETO		2.136.160.330	2.818.966.238
Total del pasivo y el patrimonio neto		6.068.624.970	5.560.908.284

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I a III que acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

		Sep 30, 2020
		Pesos
Ingresos por actividades ordinarios		88.094.174
Costo de las actividades ordinarias		(88.094.174)
Resultado bruto		-
Resultado por valuación de bienes de cambio a valor neto de realización	Nota 11	25.379.548
Gastos de comercialización	Anexo III	(1.937.179)
Gastos de administración	Anexo III	(36.995.755)
Resultado operativo		(13.553.386)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	Nota 12	78.285.785
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.)		94.806.571
Otros ingresos	Nota 5.j	319.372
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		159.858.342
Impuesto a las Ganancias	Nota 4	(842.664.251)
Resultado del período		(682.805.909)

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I a III que acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

Concepto	Capital social	Aportes de los propietarios		Resultados acumulados				Totales Sep 30, 2020
		Ajuste de Capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio del ejercicio	384.539.200	801.854.562	1.186.393.762	1.678.799	1.454.605.890	176.287.788	1.632.572.477	2.818.966.239
Resultado del período						(682.805.909)	(682.805.909)	(682.805.909)
Saldos al cierre del período	384.539.200	801.854.562	1.186.393.762	1.678.799	1.454.605.890	(506.518.121)	949.766.568	2.136.160.330

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I a III que acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES FINALIZADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

	Sep 30, 2020 Pesos
VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Efectivo al inicio del período	12.711.953
Efectivo al cierre del período (1)	2.828.362
Disminución neto del efectivo	(9.883.591)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
Actividades operativas	
Resultado del período	(682.805.909)
Impuesto a las Ganancias	842.664.251
Ajustes por R.E.C.P.A.M	2.333.531
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas	
Depreciaciones de bienes de uso	45.587
Resultado por valuación de bienes de cambio a valor neto de realización	(25.379.548)
Resultado por valuación a valor neto de realización de propiedades de inversión	(78.285.785)
Cambios en activos y pasivos operativos	
Disminución de otros créditos	12.649.516
Aumento de bienes de cambio	(391.293.788)
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales	257.136.640
(Disminución) / Aumento de remuneraciones y cargas sociales	(2.054.050)
Disminución de cargas fiscales	(6.612.251)
(Disminución) / Aumento de anticipos de clientes	(55.455.242)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(127.057.048)
Actividades de inversión	
Transferencia por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	(35.336.258)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(35.336.258)
Actividades de financiación	
Aumento de préstamos	154.843.246
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	154.843.246
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	(2.333.531)
Aumento del efectivo y equivalente de efectivo por resultados financieros y por tenencia por el efectivo y equivalente del efectivo	(2.333.531)
DISMINUCIÓN NETO DEL EFECTIVO	(9.883.591)

(1) Efectivo: equivalente a caja y bancos e inversiones transitorias con vencimiento inferior a 3 meses.
Las Notas 1 a 19 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

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

Nota 1 Propósito de los estados contables

Marina Río Luján S.A. (en adelante la “Sociedad”), forma parte de un grupo económico el cual incluye, entre otras, a la sociedad 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 periodo de nueve meses iniciado el 1º de enero de 2020 y finalizado el 30 de septiembre de 2020. 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 2019.

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 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 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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

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

Nota 2 Actividad de la sociedad (continuación)

Al 30 de septiembre de 2020, el estado del proyecto es el siguiente:

Unidades comercializadas	Cocheras	Bauleras	Amarras	Ventas aseguradas (*)	Anticipos recibidos (*)	Saldo a percibir (*)
335	320	153	15	2.090.312.588	1.005.296.597	1.085.015.991

(*) 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 a fines del 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 intermedios**3.1 Unidad de medida****3.1.1. Descripción general**

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de septiembre de 2020), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6.

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

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

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

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

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

La aplicación del ajuste por inflación había sido discontinuada el 28 de marzo de 2003 por la vigencia del Decreto N° 664/03 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), que instruía a ciertos organismos de contralor a no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del 1 de marzo de 2003. Conforme lo resuelto por la Junta de Gobierno de la 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

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

3.1.5 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 pertinente

La Sociedad optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

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

3.3 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 descripta 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 periodo/ejercicio, en caso de haber sido pactados.

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

Los créditos y deudas incluyen la porción devengada de los resultados financieros pertinentes hasta la fecha de cierre de cada periodo/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 periodo, 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 periodo/ejercicio.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

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

3.4 Criterios de medición contable y exposición (continuación)

c. 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 intermedios.

Los costos financieros generados por los "Contratos de financiación de proyecto constructivo") se incluyen en el costo del Proyecto urbanístico debido a que a la fecha de cierre de cada periodo/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 FACPCE. Durante el presente periodo se dejó de activar los intereses.

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 periodo/ejercicio, aplicables para la liquidación de las respectivas operaciones. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada periodo. El detalle respectivo se expone en el Anexo II.

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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen indicios de desvalorización de los bienes de uso y su valor contable no supera su valor recuperable.

e. Propiedades de inversión

Se encuentran valuadas al valor neto de realización al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

(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)

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.

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 30 de septiembre de 2020, se alcanzaron los parámetros de inflación que establece la Ley de Impuesto a las Ganancias para el reinicio del ajuste por inflación impositivo.

El pasivo neto por Impuesto Diferido registrado al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 asciende a \$ 1.131.499.908 y \$288.835.657, respectivamente, y se expone en el rubro Cargas fiscales dentro del pasivo no corriente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

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

Nota 4 Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Sep 30, 2020
Impuesto a las ganancias	186.156.526
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(1.028.820.777)
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-
Total del Impuesto a las Ganancias	(842.664.251)

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:

	Sep 30, 2020
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	145.008.394
Previsión de quebrantos	-
Prescripción del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-
Ajuste por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(987.672.645)
Impuesto a las Ganancias	(842.664.251)

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 es la siguiente:

	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
Ganancia impositiva	326.939.577	140.783.051
Valuación moneda extranjera	(14.679.703)	(17.980.355)
Valuación bienes de cambio	(636.612.712)	404.231.488
Valuación propiedades de inversión	(961.293.792)	(811.305.361)
Incobrables	3.599.567	2.091.234
Valuación bienes de uso	(23.875)	47.145
Deuda financiera	30.874.524	37.816.494
Provisiones varias	10.659.228	13.055.898
Ajustes por inflación impositivo	(29.077.873)	-
Anticipo de clientes	139.913.718	(59.118.255)
Gratificaciones	(234.000)	-
Fondo de Reparación	(1.564.618)	1.543.004
Saldos netos al cierre del periodo/ejercicio	(1.131.499.908)	(288.835.657)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

(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 al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

5.a Caja y bancos		Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
Caja		34.409	42.148
Valores a depositar		1.065.863	1.347.329
Bancos en moneda nacional		1.641.261	10.304.306
Bancos en moneda extranjera	Anexo II	86.829	1.018.170
		2.828.362	12.711.953
5.b Otros créditos			
Corrientes			
Impuesto al Valor Agregado		-	316
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		1.116.779	1.234.300
Saldos con partes relacionadas	Nota 7	16.551.962	10.193.591
Seguros a devengar en moneda nacional		-	47.708
Seguros a devengar en moneda extranjera	Anexo II	-	1.443.225
Gastos a recuperar		2.871.430	23.333
Otros créditos a cobrar en moneda nacional		2.770.906	493.173
		23.311.077	13.435.646
No Corrientes			
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		-	9.625.809
Impuesto al Valor Agregado		119.189.373	132.088.511
		119.189.373	141.714.320
5.c Bienes de cambio			
Corrientes			
Venice – Costo incurrido		1.287.872.055	1.285.190.657
Anticipos a proveedores		45.348.990	48.244.538
Previsión por desvalorización		(47.305.117)	(157.731.280)
		1.285.915.928	1.175.703.915
No Corrientes			
Venice – Costo incurrido		1.250.777.460	1.236.778.257
Venice – Valuación a valor neto de realización	Nota 11	54.117.078	35.199.008
Anticipos a proveedores en moneda nacional		61.292.937	49.753.641
Espacios Comunes		262.004.754	-
		1.628.192.229	1.321.730.906
5.d Propiedades de inversión			
		Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
Macrolotes Venice - Terrenos	Nota 12	3.009.035.939	2.895.413.895
		3.009.035.939	2.895.413.895

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

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

Nota 5 Composición de los principales rubros (continuación)

La composición de los principales rubros de los balances generales al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente (continuación):

5.e Deudas comerciales

Corrientes			
Proveedores		37.248.169	25.598.243
Cheques diferidos a pagar		937.930	15.113.793
Fondo de reparo		93.683	-
Provisión para gastos varios		45.583.949	56.073.142
Provisión para gastos en obra en moneda nacional		277.231.322	19.456.821
Saldos con partes relacionadas	Nota 7	14.932.524	2.563.574
Seguros a pagar en moneda nacional		-	43.502
		376.027.577	118.849.075

No corrientes			
Fondo de reparo en moneda extranjera	Anexo II	88.608	130.470
		88.608	130.470

5.f Préstamos

Saldos con partes relacionadas en moneda extranjera	Nota 7 y 10 - Anexo II	1.397.478.228	1.242.634.982
		1.397.478.228	1.242.634.982

5.g Remuneraciones y cargas sociales

Cargas sociales a pagar		91.283	131.200
Provisión para vacaciones		221.203	1.279.957
Sueldos a pagar		-	955.379
		312.486	2.366.536

5.h Cargas fiscales

Corrientes		Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
Impuesto a los Bienes Personales		5.753.725	-
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		342.165	613.209
Retenciones y percepciones a depositar		750.412	815.146
Impuestos provinciales a pagar		536.430	446.964
Impuestos nacionales a pagar		5.394.137	8.615.434
		12.776.869	10.490.753
No Corrientes			
Pasivo por impuesto diferido	Nota 4	1.131.499.908	288.835.657
Impuestos nacionales a pagar		8.984.367	17.882.734
		1.140.484.275	306.718.391

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

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

Nota 5 Composición de los principales rubros (continuación)

La composición de los principales rubros de los balances generales al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente (continuación):

5.i Anticipos de clientes

Corrientes			
Cobros anticipados por venta de unidades		346.734.684	401.948.226
Cobros anticipados por venta de acciones		12.596.598	23.953.923
Saldos con partes relacionadas por venta de unidades	Nota 7	407.291.288	224.345.713
Saldos con partes relacionadas por venta de acciones	Nota 7	7.791.199	3.919.449
Fondo de equipamiento		1.505.251	2.133.726
Impuesto al Valor Agregado		(119.682.140)	(119.970.463)
		656.236.880	536.330.574
No Corrientes			
Cobros anticipados por venta de unidades		352.943.164	532.278.778
Cobros anticipados por venta de acciones		11.208.367	7.396.220
Fondo de Equipamiento		125.261	-
Impuesto al Valor Agregado		(15.217.075)	(15.253.733)
		349.059.717	524.421.265

5.j Otros Ingresos

Ingresos por Cargos Administrativos	75.240	-
Diversos	244.132	-
	319.372	-

Nota 6 Capital social

El capital emitido, suscripto e integrado de la Sociedad al 30 de septiembre de 2020 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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Participación	
	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
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" suscripto el 27 de diciembre de 2007 entre TGLT S.A. y Marcelo Gómez Prieto.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

Nota 7 Partes relacionadas

a) Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
TGLT S.A.	9.194.886	9.863.879
Accionista persona física	7.357.076	329.712
	16.551.962	10.193.591

DEUDAS COMERCIALES		
TGLT S.A.	14.931.144	2.560.353
Metro 21 S.A.	1.380	3.221
	14.932.524	2.563.574

PRÉSTAMOS		
TGLT S.A.	692.267.421	623.233.784
Accionista persona física	705.210.807	619.401.198
Anexo II	1.397.478.228	1.242.634.982

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de unidades		
TGLT S.A.	204.133.164	112.406.944
Accionista persona física	203.158.124	111.938.769
	407.291.288	224.345.713

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de acciones		
TGLT S.A.	3.738.276	1.861.737
Accionista persona física	4.052.923	2.057.712
	7.791.199	3.919.449

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2020
TGLT S.A.	Cobros por venta de unidades funcionales	139.699.649
Accionista persona física	Cobros por venta de unidades funcionales	139.277.691
TGLT S.A.	Préstamos recibidos	157.784.632
Accionista persona física	Préstamos recibidos	173.986.005
Accionista persona física	Cobros recibidos	-
Accionista persona física	Bienes Personales	(5.753.725)
TGLT S.A.	Créditos por expensas	(1.141.718)
Accionista persona física	Créditos por expensas	(1.334.164)
		602.518.370

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2020
TGLT S.A.	Servicios recibidos	12.840.795
Metro 21 S.A.	Servicios recibidos	1.380
TGLT S.A.	Resultados financieros (I)	526.446
Accionista persona física	Resultados financieros (I)	399.133
Totales		13.767.754

(I) La totalidad de los resultados financieros generados en el periodo 2020 fue imputado a resultados financieros y por tenencia.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

(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	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
A vencer		
Hasta 3 meses	5.642.335	1.013.484
De 3 a 6 meses		496.977
De 6 a 9 meses		496.977
Más de 12 meses	119.189.373	141.714.320
Sin plazo establecido	17.668.742	11.428.208
Total de Créditos	142.500.450	155.149.966
Deudas (excepto Anticipo de clientes)		
A vencer		
Hasta 3 meses	1.646.064.731	1.039.926.670
De 3 a 6 meses	94.672.589	131.860.010
De 6 a 9 meses	22.872.682	59.318.840
De 9 a 12 meses	19.881.793	141.514.861
Más de 12 meses	1.140.572.883	306.848.861
Sin plazo establecido	1.293.243	-
Total de Deudas	2.925.357.921	1.679.469.242

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

Créditos	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
No devengan intereses	142.500.450	155.149.966
	142.500.450	155.149.966
Deudas (excepto Anticipos de clientes)		
Devengan intereses	1.120.881.369	966.538.014
No devengan intereses	1.806.286.674	714.652.193
	2.927.168.043	1.681.190.207
Tasa promedio nominal anual:	0.05%	0.05%

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

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 periodos, 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.

Dicha cancelación se encuentra inscripta con fecha 27 de marzo de 2019.

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 30 de junio 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

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

A continuación, se detalla el saldo al 30 de septiembre de 2020 y 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			
							Seo 30, 2020	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2019
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%	397.350	-	376.190	-
Persona física	ene 17	1.000.000	27/09/2018	999.999	(999.999)	0,05%	35.542	-	27.793	-
Persona física	feb 17	2.000.000	27/09/2018	2.000.000	(2.000.000)	0,05%	62.209	-	53.472	-
Persona física	mar 17	5.000.000	5/02/2019	4.890.008	(4.890.008)	0,05%	79.033	-	61.857	-
Persona física	abr 17	5.000.000	3/08/2019	4.908.185	(4.497.615)	0,05%	31.517.998	-	189.031.996	-
Persona física	ago 18	5.000.000	3/08/2019	7.034.908	-	0,05%	536.234.530	-	294.389.436	-
Persona física	UF						136.884.550	-	136.884.550	-
TGLT S.A.	ene 16	2.000.000	14/08/2018	2.000.000	(2.000.000)	0,05%	346.994	-	411.257	-
TGLT S.A.	ene 17	1.000.000	2/10/2018	974.126	(974.126)	0,05%	79.208	-	69.841	-
TGLT S.A.	feb 17	2.000.000	14/08/2018	2.000.000	(2.000.000)	0,05%	247.775	-	249.555	-
TGLT S.A.	mar 17	5.000.000	5/02/2019	4.885.414	(4.885.414)	0,05%	257.169	-	266.658	-
TGLT S.A.	abr 17	5.000.000	3/08/2019	4.913.118	(4.712.388)	0,05%	15.592.446	-	28.585.431	-
TGLT S.A.	ago 18	5.000.000	3/08/2019	7.067.382	-	0,05%	538.849.954	-	455.333.476	-
TGLT S.A.	UF						136.893.470	-	136.893.470	-
Total en moneda extranjera							1.397.478.228	-	1.242.634.982	-

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 30/09/2020	Avance de obra (*)	Totales al 30/09/2020	Avance de ventas (**)	Acumulado al 30/09/2020	Acumulado al 31/12/2019	Resultado por VNR al 30/09/2020	Resultado por VNR del período
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = [(3) - (1)]	(6) = Nota 5.c	(7) = EE.RR	(5) - (6) + (7)
1.348.014.328	59%	1.613.064.359	35%	54.117.078	35.199.008	6.461.478	25.379.548

(*) 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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

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

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

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
Propiedades de inversión al inicio del ejercicio	2.895.413.895	3.351.405.191
Más:		
Altas del período	35.336.259	94.992.645
Ajustes por medición a valor neto de realización	78.285.785	(550.983.941)
Propiedades de inversión al cierre del período / ejercicio	3.009.035.939	2.895.413.895

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.).

	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
Patrimonio neto según Estado de Situación Patrimonial preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	2.136.160.330	2.818.966.237
Ajustes NIIF		
Acumulado al inicio	121.019.879	42.015.638
Ajustes en resultados	29.957.582	79.004.240
Patrimonio neto según NIIF	2.287.137.791	2.939.986.115

	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
Resultado del período según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	(682.805.908)	165.911.203
Ajustes NIIF – Netos del efecto impositivo		
Bienes de cambio	(25.379.548)	(11.421.739)
Propiedades de Inversión – Valor razonable	55.337.130	90.425.979
Resultado neto según NIIF	(652.848.326)	244.915.443

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

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.

Nota 15 Libros Rubricados

Las operaciones del periodo finalizado el 30 de septiembre de 2020 se encuentran pendiente de transcripción en el Libro Diario correspondiente. Adicionalmente, los estados contables por el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2020 no han sido transcritos al Libro Inventario y Balance correspondiente.

Nota 16 Efectos de las medidas relacionadas con el aislamiento social preventivo y obligatorio dispuestos por el gobierno nacional

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ("O.M.S.") declaró la "emergencia de salud pública de preocupación internacional" y decretó el estado de pandemia a nivel mundial con motivo del brote de COVID-19 en Wuhan, China y su posterior propagación a nivel mundial.

En la actualidad, las principales bolsas mundiales y el mercado de capitales local se han visto materialmente afectados por la propagación del Coronavirus, el cual ha afectado la producción y las ventas de una gran variedad de industrias, interrumpiendo o prolongando materialmente los plazos de las cadenas de suministro locales e internacionales. A nivel internacional también ha causado una importante escalada en la tasa desempleo en varias actividades proveedoras de bienes y servicios; previendo las máximas autoridades del Fondo Monetario Internacional que la situación provocará la más grave recesión a nivel mundial luego de la crisis del año 1929.

El 19 de marzo del 2020, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/2020, el Gobierno Argentino estableció el "aislamiento social, preventivo y obligatorio ("A.S.P.O.")", imponiendo el cierre de las fronteras y fuertes restricciones para la circulación de las personas a nivel nacional. Dichas medidas incluyeron una serie de excepciones con alcance a actividades consideradas "esenciales" y, por lo tanto, excluidas de dichas restricciones. La vigencia de las medidas fue prorrogada mediante sucesivos Decretos de Necesidad y Urgencia, manteniéndose vigente a la fecha de emisión de los presentes estados contables. No obstante, cabe destacar que a partir 8 de junio de 2020 en ciertas zonas el ASPO ha sido reemplazado por un esquema de Distanciamiento Social Preventivo y Obligatorio ("Di.S.P.O.").

En virtud de la actual emergencia sanitaria, la Sociedad ha priorizado la salud de sus empleados y las operaciones. En este sentido, se ha implementado un Plan de Contingencia con el fin de minimizar el riesgo de contagio de sus colaboradores y asegurar la continuidad del negocio. Con motivo del aislamiento social preventivo y obligatorio dispuesto en todo el territorio de la República Argentina, la Sociedad implementó el trabajo remoto obligatorio para todos los empleados de la Sociedad, siempre que sus tareas lo permitieran, permitiendo así la continuidad de la mayoría de las actividades desarrolladas por la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

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

Nota 16 Efectos de las medidas relacionadas con el aislamiento social preventivo y obligatorio dispuestos por el gobierno nacional (continuación)

Con fecha 6 de noviembre de 2020, el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), pasará del Aislamiento Social Preventivo Obligatorio (ASPO) a un distanciamiento social, preventivo y obligatorio (DISPO), cuya nueva etapa se extenderá hasta el 29 de noviembre.

No es posible aún cuantificar los efectos y consecuencias de las medidas mencionadas en, en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Sociedad, por lo tanto, los Estados Financieros a los que se refieren esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

El Directorio se encuentra analizando cómo afectará la suspensión de las actividades a la capacidad financiera de sus contratistas, y por lo tanto, al riesgo de incumplimiento de los mismos.

Todo lo mencionado anteriormente debe ser tenido en cuenta al interpretar los presentes estados financieros.

Nota 17 Capital de trabajo negativo

La Sociedad presenta al 30 de septiembre de 2020 un déficit de capital de trabajo de \$ 1.130.776.673, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia.

Nota 18 Aprobación de los estados financieros intermedios

Los presentes estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2020, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 6 de noviembre de 2020.

Nota 19 Hechos posteriores

No existen acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados contables intermedios que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de septiembre de 2020, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

ANEXO I

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

COMPOSICIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS BIENES DE USO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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 periodo	Al cierre	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
Muebles y útiles	638.525	-	638.525	(463.045)	(28.645)	(491.690)	146.835	175.480
Equipos informáticos	1.303.949	-	1.303.949	(1.281.780)	(16.942)	(1.298.722)	5.227	22.169
Totales Sep 30, 2020	1.942.474	-	1.942.474	(1.744.825)	(45.587)	(1.790.412)	152.062	
Totales Dic 31, 2019	1.751.501	190.973	1.942.474	(1.689.204)	(55.621)	(1.744.825)		197.649

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

ANEXO II

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Rubro	Sep 30, 2020			Dic 31, 2019	
	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\$ 1.143	75,980	86.829		1.018.170
Otros créditos					
Seguros a devengar	US\$ -	75,980	-		1.443.225
Diversos	US\$ -	75,980	-		-
Total del activo corriente			86.829		2.461.395
Total del Activo			86.829		2.461.395
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Deudas comerciales					
Provisión para gastos en obra	US\$ -	76,180	-		-
Seguros a pagar	US\$ -	76,180	-		-
Préstamos					
Saldos con partes relacionadas	US\$ 18.344.424	76,180	1.397.478.228		1.242.634.982
Total del pasivo corriente			1.397.478.228		1.242.634.982
Pasivo No Corriente					
Deudas comerciales					
Fondo de reparo	US\$ 1.163	76,180	88.608		130.470
Total del pasivo no corriente			88.608		130.470
Total del Pasivo			1.397.566.836		1.242.765.452

US\$: dólares estadounidenses

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

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

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

Cuenta	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Totales al Sep 30, 2020
Sueldos y Cargas Sociales	-	71.375	71.375
Otros gastos del personal	-	26.229	26.229
Honorarios profesionales	-	1.554.302	1.554.302
Impuestos, tasas y contribuciones	1.015.102	14.447	1.029.549
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	-	747.197	747.197
Movilidad y viáticos	3.549	13.351	16.900
Otros créditos incobrables	-	3.790.808	3.790.808
Servicios Públicos	-	6.119.507	6.119.507
Gastos de publicidad	636.680	-	636.680
Gastos de computación y servicios	-	159.985	159.985
Gastos de oficina	-	12.930.068	12.930.068
Seguros	235	-	235
Depreciación de bienes de uso	-	45.587	45.587
Gastos de ventas	70.000	937.957	1.007.957
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	-	10.584.942	10.584.942
Acuerdos contractuales	211.613	-	211.613
Totales Sep 30, 2020	1.937.179	36.995.755	38.932.934

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6 de noviembre de 2020

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

Teodoro Argerich
Presidente

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

A los Señores Presidente y Directores de

MARINA RÍO 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. Identificación de los estados contables intermedios objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2020 y los estados de resultados, evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y anexos que los complementan.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, son parte integrante de los estados contables intermedios mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

II. Responsabilidad del Directorio de la Sociedad en relación con los estados contables intermedios

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables intermedios adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente 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.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS – Continuación

III. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

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

IV. Fundamentos de la conclusión con salvedades

Al 30 de septiembre de 2020 la Sociedad presenta capital de trabajo negativo por \$1.130.776.673 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 \$ 2.914.108.157, que permitirían 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. Las actividades se encuentran suspendidas por las medidas tomadas por los Gobiernos para enfrentar la pandemia. Por lo tanto, la recomposición del capital de trabajo dependerá de la concreción exitosa de los planes de negocio considerados por la Dirección de la Sociedad. Los estados contables intermedios por el período terminado al 30 de septiembre de 2020, no revelan plenamente este hecho, ni las estrategias y planes de la Dirección para revertir esa situación.

V. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, excepto por el efecto de la situación mencionada en el párrafo precedente, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

– Continuación

VI. Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados contables intermedios de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** no se encuentran asentados en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales;
- b) los estados contables intermedios de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.**, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y de las operaciones al libro diario del presente ejercicio que a la fecha aún no han sido transcriptas, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) al 30 de septiembre de 2020, 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 \$ 56.373,15, siendo no exigible a dicha fecha.

VII. Otras cuestiones

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 16 de noviembre de 2020.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Gabriel Righini (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 245- Fº 74

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de

MARINA RÍO LUJAN S.A.

En nuestro carácter de Comisión Fiscalizadora de MARINA RÍO LUJAN S.A., hemos examinado los documentos detallados en el apartado I siguiente. La preparación y emisión de dichos documentos es responsabilidad de la Sociedad.

I. DOCUMENTOS OBJETO DEL EXAMEN

- a) Estado de situación patrimonial al 30 de Septiembre de 2020.
- b) Estado de resultados por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2020.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el periodo de 9 meses finalizado el 30-09-2020.
- d) Estado de flujo de efectivo por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2020.
- e) Notas y Anexos a los Estados Contables.

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 Y ALCANCE DE LA FUNCION DE SINDICATURA

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Resolución Técnica Nro. 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de MARINA RIO LUJAN S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de acuerdo con las normas de auditoria establecidos en la Resolución Técnica Nro. 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

No hemos evaluado los criterios empresarios de administración en ninguno de sus aspectos, dado que ellos son incumbencia exclusiva de la Sociedad.

Asimismo, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales.

IV. CONCLUSION

Basado en nuestra revisión, con el alcance descripto en el apartado II, informamos que los estados contables de MARINA RÍO LUJAN S.A. al 30 de Septiembre de 2020, preparados de acuerdo con normas contables vigentes, consideran todos los hechos y circunstancias que son de nuestro conocimiento y que, en relación con los mismos, no tenemos observaciones que formular.

V. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar la información contenida en la Nota 17 a los estados contables adjuntos, donde describe que la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 1.130.776.673 y que los Accionistas le han manifestado al Directorio sus intenciones y los planes para cubrir las necesidades de capital de trabajo a medida que las mismas se produzcan.

VI. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) los estados contables mencionados en el apartado I, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventario y Balances, surgen de registraciones llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.
- b) los estados contables mencionados en el apartado I no se encuentran asentados en el libro Inventario y balances y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales.
- c) En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones significativas que formular al respecto.
- d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 1 de noviembre de 2020

HUGO G. LEBER

Comisión Fiscalizadora