

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

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

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

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 26 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2023

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE 2023

PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

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

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia:

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

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

Fecha de vencimiento del estatuto: 14 de abril de 2097

C. U. I. T. N°: 30-70093702-6

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

- (1) Con fecha 29 de junio de 2018 la Sociedad aprobó por acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria un aumento de capital mediante la capitalización de créditos de sus accionistas por un total de 2.417.800, quedando el capital social de la Sociedad en 384.539.200. Al cierre del ejercicio se encuentra pendiente de inscripción en IGJ.
- (2) El Directorio de la Sociedad, con fecha 30 de diciembre de 2022, realizó la Asamblea General Extraordinaria en la cual se aprobó instruir a los accionistas a realizar el aumento de capital por la suma de \$1.605.880.000 representado en un total de 8.029.400 acciones Clase A de VN \$100 c/u y 8.029.400 acciones Clase B de VN \$100 c/u mediante la capitalización de la cuenta ajuste de capital según artículo 105 de la Resolución General 7/2015 de IGJ. En esa misma Asamblea General Extraordinaria aprobó instruir a los accionistas a realizar la capitalización, en partes iguales, de los saldos pendientes al 30 de diciembre de 2022, de las líneas de crédito que se habían suscrito e integrado hasta el año 2018. Los saldos tratados arrojaron un aumento de capital por \$2.579.341.800, representado en un total de 12.896.709 acciones Clase A de VN \$100 c/u y 12.896.709 acciones Clase B de VN \$100 c/u. Ascendiendo el total del capital social a \$4.569.761.000 (ver Nota 6). Al cierre del periodo dichos aumentos se encuentran pendiente de inscripción en IGJ.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

BALANCES GENERALES

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

		Sep 30, 2023 Pesos	Dic 31, 2022 Pesos
ACTIVO			
Activo corriente			
Caja y bancos	Nota 5.a	23.902.261	51.717.188
Créditos por ventas	Nota 5.b	63.411.350	8.367.872
Otros créditos	Nota 5.c	65.431.401	66.081.140
Bienes de cambio	Nota 5.d	8.200.182.798	12.523.068.522
Total del activo corriente		8.352.927.810	12.649.234.722
Activo no corriente			
Otros créditos	Nota 5.c	119.382.977	332.774.373
Propiedad de Inversión	Nota 5.e	7.713.190.798	7.946.294.098
Bienes de uso	Anexo I	768.162	1.033.140
Total del activo no corriente		7.833.341.937	8.280.101.611
Total del activo		16.186.269.747	20.929.336.333
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	Nota 5.f	1.471.464.564	2.636.655.597
Préstamos	Nota 5.g	1.683.252.642	1.676.617.649
Remuneraciones y cargas sociales	Nota 5.h	3.716.955	4.816.621
Cargas fiscales	Nota 5.i	13.631.703	43.825.862
Anticipos de clientes	Nota 5.j	4.755.888.930	8.648.959.947
Provisiones	Anexo II	48.131.267	128.168.877
Total del pasivo corriente		7.976.086.061	13.139.044.553
Pasivo no corriente			
Cargas fiscales	Nota 5.i	4.106.997.978	2.541.029.483
Anticipos de clientes	Nota 5.j	-	314.648
Total del pasivo no corriente		4.106.997.978	2.541.344.131
Total del pasivo		12.083.084.039	15.680.388.684
PATRIMONIO NETO		4.103.185.708	5.248.947.649
Total del pasivo y el patrimonio neto		16.186.269.747	20.929.336.333

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADO DE RESULTADO

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

		Sep 30, 2023 Pesos	Sep 30, 2022 Pesos
Ingreso por actividades ordinarias		4.287.533.538	175.786.359
Costo de las actividades ordinarias		(4.791.406.600)	(175.786.359)
Resultado bruto		(503.873.062)	-
Gastos de comercialización	Anexo IV	(46.912.415)	(170.404.162)
Gastos de administración	Anexo IV	(79.755.317)	(67.549.212)
Resultado operativo		(630.540.794)	(237.953.374)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión		(233.103.300)	(844.389.141)
Otros gastos operativos	Nota 5.k	(156.197.433)	(119.962.046)
Resultados financieros y por tenencia, netos		1.356.351.524	2.347.068.523
Otros ingresos, netos	Nota 5.l	83.696.557	59.914.815
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		420.206.554	1.204.678.777
Impuesto a las Ganancias	Nota 4	(1.565.968.495)	(301.011.881)
Resultado neto del período		(1.145.761.941)	903.666.896

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Concepto	Aportes de los propietarios		Resultados acumulados				Totales Sep 30, 2023	Totales Sep 30, 2022
	Capital social	Ajuste de Capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Total	
Saldos al inicio del ejercicio	4.569.761.000	8.546.760.297	13.116.521.297	11.145.685	9.657.248.910	(17.535.968.243)	(7.867.573.648)	5.248.947.649
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	(1.145.761.941)	(1.145.761.941)	903.666.896
Saldos al cierre del período	4.569.761.000	8.546.760.297	13.116.521.297	11.145.685	9.657.248.910	(18.681.730.184)	(9.013.335.589)	4.103.185.708
								1.560.914.409

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

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

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

	Sep 30, 2023 Pesos	Sep 30, 2022 Pesos
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	51.717.188	13.910.238
Efectivo al cierre del período (1)	23.902.261	17.722.324
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(27.814.927)	3.812.086
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado neto del período	(1.145.761.941)	903.666.896
Impuesto a las Ganancias	1.565.968.495	301.011.881
Ajustes por RECPAM	26.259.659	5.576.243
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Depreciaciones de bienes de uso	264.978	197.982
Resultado por valuación a valor neto de realización de propiedades de inversión	233.103.300	844.389.141
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento)/ Disminución de créditos por ventas	(55.043.478)	170.564.175
Disminución/(Aumento) de otros créditos	214.041.135	(1.834.182.924)
Disminución/(Aumento) de bienes de cambio	4.322.885.724	(318.153.360)
(Disminución)/Aumento de deudas comerciales	(1.165.191.033)	3.780.694
Disminución de remuneraciones y cargas sociales	(1.099.666)	(33.031.637)
Disminución de cargas fiscales	(30.194.159)	(112.558.939)
Disminución de provisiones	(80.037.610)	-
Disminución de anticipos de clientes	(3.893.385.665)	-
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades operativas	(8.190.261)	(68.739.848)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de bienes de uso	-	(395.863)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	-	(395.863)
Actividades de financiación		
Aumento de préstamos	6.634.993	78.524.040
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	6.634.993	78.524.040
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	(26.259.659)	(5.576.243)
Disminución del efectivo y equivalente de efectivo por resultados financieros y por tenencia por el efectivo y equivalente del efectivo	(26.259.659)	(5.576.243)
DISMINUCIÓN / AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	(27.814.927)	3.812.086

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

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

Nota 1 Propósito de los estados contables

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

Los presentes estados contables corresponden al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 30 de septiembre de 2023. De acuerdo con lo dispuesto por la Resolución Técnica (RT) N° 8 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E) sobre Normas Generales de Exposición Contable, la Sociedad presenta la información contable en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2022.

Nota 2 Actividad de la sociedad

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

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

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables

3.1 Unidad de medida

3.1.1. Descripción general

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de septiembre de 2023), 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 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

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

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

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

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

La Sociedad ha considerado para el cálculo de la reexpresión de los estados contables, tomar para el mes de septiembre la inflación según el REM (Relevamiento de Expectativas de Mercado), índice secundario también aprobado por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas, emitido por el Banco Central de la República Argentina.

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

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

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

3.1.4. Descripción del proceso de reexpresión a moneda de cierre

3.1.4.1. Descripción general

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

- (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 F.A.C.P.C.E. 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 (R.E.C.P.A.M.)

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

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

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables intermedios (continuación)**3.1.5.2. Criterios utilizados por la Sociedad en la preparación de los presentes estados contables, procedentes de otras Normas Contables pertinente**

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

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

3.2 Normas contables profesionales aplicables

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

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

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

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

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

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

Nota 4 Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(1.565.968.495)	(301.011.881)
Total del Impuesto a las Ganancias	(1.565.968.495)	(301.011.881)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

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

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

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

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(286.440.485)	225.916.725
Diferencias permanentes	(1.279.528.010)	(526.928.606)
Impuesto a las Ganancias	(1.565.968.495)	(301.011.881)

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

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Quebrantos impositivos	275.017.418	1.718.144.339
Valuación bienes de cambio	(2.640.453.355)	(3.217.690.844)
Valuación propiedades de inversión	(2.538.204.466)	(2.453.292.440)
Incobrables	45.166.782	10.424.412
Valuación bienes de uso	(176.815)	(117.183)
Deuda financiera	-	148.356.315
Provisiones varias	15.963.944	101.432.049
Ajustes por inflación impositivo	(32.740.614)	(103.428.972)
Anticipo de Clientes	768.429.128	1.255.142.841
Saldos netos al cierre del período	(4.106.997.978)	(2.541.029.483)

Nota 5 Composición de los principales rubros

La composición de los principales rubros de los balances generales al 30 de septiembre de 2023 y 31 diciembre 2022 es la siguiente:

5.a Caja y bancos

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Caja	34.407	69.898
Bancos en moneda nacional	22.295.225	11.700.760
Bancos en moneda extranjera	Anexo III 1.572.629	39.946.530
Total Caja y Bancos	23.902.261	51.717.188

5.b Créditos por ventas

Corrientes	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Créditos por ventas	63.411.350	8.367.872
Total Créditos por ventas	63.411.350	8.367.872

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

(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 2023 y 31 de diciembre 2022 es la siguiente (continuación):

5.c Otros créditos

Corrientes		Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto al Valor Agregado		2.084.838	78.181
Impuesto a las Ganancias		9.631.316	13.063.061
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		1.315.299	7.955.243
Saldos con partes relacionadas	Nota 7	17.339.112	21.262.888
Otros créditos a cobrar en moneda extranjera	Anexo III	-	2.406.663
Otros créditos a cobrar en moneda nacional		1.959.318	1.834.148
Gastos a rendir		1.090.415	-
Gastos a recuperar		31.995.797	19.480.956
Depósitos judiciales		15.306	-
Subtotal Otros créditos – Corrientes		65.431.401	66.081.140
No Corrientes			
Impuesto al Valor Agregado		119.382.977	332.774.373
Subtotal Otros créditos – No Corrientes		119.382.977	332.774.373
Total Otros Créditos		184.814.378	398.855.513

5.d Bienes de cambio

Corrientes		Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Venice – Costo incurrido Activado		9.725.677.442	13.494.575.952
Anticipos a proveedores en moneda nacional		30.834.037	518.784.787
Venice – Valuación a valor neto de realización		54.117.078	109.939.306
Previsión por desvalorización		(1.610.445.759)	(1.600.231.523)
Subtotal Bienes de cambio – Corrientes		8.200.182.798	12.523.068.522
Total Bienes de cambio		8.200.182.798	12.523.068.522

5.e Propiedades de inversión

		Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Macrolotes Venice – Terrenos	Nota 10	7.713.190.798	7.946.294.098
Total Propiedades de inversión		7.713.190.798	7.946.294.098

5.f Deudas comerciales

Corrientes		Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Proveedores en moneda nacional		8.059.915	26.677.854
Proveedores en moneda extranjera	Anexo III	-	331.170
Provisión para gastos varios		4.334.702	206.040.647
Provisión para gastos en obra		341.279.387	740.197.330
Provisión para gastos en obra en moneda extranjera	Anexo III	901.377.347	927.011.168
Saldos con partes relacionadas	Nota 7	216.413.213	662.015.724
Cheques diferidos a pagar		-	74.381.704
Total Deudas comerciales – Corrientes		1.471.464.564	2.636.655.597

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

(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 2023 y 31 de diciembre 2022 es la siguiente (continuación):

5.g Préstamos

Corrientes		Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Saldos con partes relacionadas en moneda extranjera	Nota 7 y 9 - Anexo III	1.683.252.642	1.676.617.649
Subtotal Préstamo – Corrientes		1.683.252.642	1.676.617.649
Total Préstamo		1.683.252.642	1.676.617.649

5.h Remuneraciones y cargas sociales

		Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Cargas sociales a pagar		1.070.939	2.647.395
Provisión para vacaciones		2.585.171	2.169.226
Sueldos a pagar		60.845	-
Total Remuneraciones y cargas sociales		3.716.955	4.816.621

5.i Cargas fiscales

Corrientes		Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		-	8.421.808
Retenciones y percepciones a depositar		872.528	19.591.535
Impuestos provinciales a pagar		3.365.129	8.469.199
Impuestos nacionales a pagar		9.394.046	7.343.320
Subtotal Cargas fiscales – Corrientes		13.631.703	43.825.862
No Corrientes			
Pasivo por impuesto diferido	Nota 4	4.106.997.978	2.541.029.483
Subtotal Cargas fiscales – No Corrientes		4.106.997.978	2.541.029.483
Total Cargas fiscales		4.120.629.681	2.584.855.345

5.j Anticipos de clientes

Corrientes		Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Cobros anticipados por venta de unidades en moneda nacional		886.397.654	4.360.302.890
Saldos con partes relacionadas por venta de unidades	Nota 7	3.983.833.450	4.767.883.383
Fondo de equipamiento		152.256.898	135.763.063
Impuesto al Valor Agregado		(266.599.072)	(614.989.389)
Subtotal Anticipos de clientes – Corrientes		4.755.888.930	8.648.959.947
No Corrientes			
Cobros anticipados por venta de unidades en moneda nacional		-	314.648
Subtotal Anticipos de clientes – No Corrientes		-	314.648
Total Anticipos de clientes		4.755.888.930	8.649.274.595

Al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad tuvo un total de 103 entregas en posesiones de unidades de vivienda, cocheras y bauleras del Edificio Goletas II.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

(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 del estado de resultados al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

5.k Otros gastos operativos

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Gastos de consorcio	63.353.505	119.962.046
Acuerdos contractuales	52.263.407	-
Impuestos no recuperables	40.580.521	-
Total Otros gastos operativos	156.197.433	119.962.046

5.l Otros ingresos, netos

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Recupero de gastos	82.572.012	57.664
Ingresos por cargos administrativos	2.692.331	-
Juicios y otras contingencias	(1.567.786)	59.948.673
Diversos	-	(91.522)
Total Otros ingresos, netos	83.696.557	59.914.815

Nota 6 Capital social

El capital emitido, suscripto e integrado de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023 asciende a \$4.569.761.00. Dicho capital se encuentra parcialmente inscripto ante el Registro Público de Comercio, por un monto de. Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Participación	
	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	49,999%	49,999%
Marcelo Gómez Prieto	49,999%	49,999%
Carlos Marcelo D'Alessio (1)	0,001%	0,001%
	100,00%	100,00%

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

Nota 7 Partes relacionadas

- a) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 diciembre 2022, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	1.103.158	2.241.075
Accionista persona física	16.235.954	19.021.813
Total Otros Créditos	17.339.112	21.262.888
DEUDAS COMERCIALES	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	123.298.213	250.481.373
Accionista persona física	93.115.000	411.534.351
Total Deudas Comerciales	216.413.213	662.015.724

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

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

Nota 7 Partes relacionadas (continuación)

PRÉSTAMOS	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Accionista persona física	1.683.252.642	1.676.617.649
Total Préstamos	1.683.252.642	1.676.617.649

ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de unidades	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
GCDI S.A.	1.420.476.272	1.526.029.675
Accionista persona física	2.563.357.178	3.241.853.708
Total Anticipo de Clientes	3.983.833.450	4.767.883.383

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia	
		Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
GCDI S.A.	Servicios recibidos	-	(2.191.210)
GCDI S.A.	Resultados Financieros	174.843.622	571.946.634
Accionista persona física MGP	Resultados Financieros	185.195.939	1.264.631.683
Totales		360.039.561	1.834.387.107

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
GCDI S.A.	Cobros por venta de unidades funcionales	-	397.706.857
Accionista persona física	Cobros por venta de unidades funcionales	(684.265.688)	999.308.951
Accionista persona física	Bienes personales	(6.872.561)	-
GCDI S.A.	Aporte financiero	-	152.500.765
Accionista persona física	Aporte financiero	(109.460.742)	-
Totales		(800.598.991)	1.549.516.573

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

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

Créditos	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	44.644.741	31.442.118
De 3 a 6 meses	10.153.011	-
De 6 a 9 meses	10.153.011	-
De 9 a 12 meses	10.153.011	-
Más de 12 meses	119.382.977	332.774.373
Sin plazo establecido	53.738.977	43.006.894
Total de Créditos	248.225.728	407.223.385

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

(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 (continuación)

Deudas (excepto Anticipo de clientes)	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	1.171.490.949	3.515.655.745
De 3 a 6 meses	415.652.898	843.168.422
De 6 a 9 meses	871.186.330	1.928.633
De 9 a 12 meses	708.699.454	1.212.701
Más de 12 meses	4.106.997.978	2.541.029.483
Sin plazo establecido	53.167.500	128.119.105
Total de Deudas	7.327.195.109	7.031.114.089

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

Créditos	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
No devengan intereses	248.225.728	407.223.385
Total de Créditos	248.225.728	407.223.385

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Devengan intereses	1.414.300.940	1.456.960.349
No devengan intereses	5.912.894.169	5.574.153.740
Total de Deudas	7.327.195.109	7.031.114.089
Tasa promedio nominal anual:	18,00%	18,00%

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

La Sociedad solicitó diferentes líneas de créditos a sus accionistas GCDI S.A. y Marcelo Gómez Prieto (en adelante "MGP") para financiar trabajos y otros gastos relacionados con el desarrollo y construcción del proyecto. Las líneas otorgadas durante y hasta 2018, fueron capitalizadas por saldos equitativos por los socios como se menciona al 31 de diciembre de 2022, quedando un saldo pendiente de MGP de \$ 12.379.552.

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

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

Nota 9 Préstamos (continuación)**Préstamos tomados con partes relacionadas (continuación)**

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

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

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

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

A continuación, se detalla el saldo al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 de cada desembolso de las diferentes líneas de crédito obtenidas (capital más intereses) de los accionistas:

Saldos en moneda extranjera						Monto pendiente de cancelación en pesos			
						Sep 30, 2023	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022	Dic 31, 2022
Ente	Línea de crédito	Capital USD	Vencimiento	Capitalización/Compensación	Tasa Anual	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Persona física	ago-18	48.214	14/3/2019	-	0,05%	16.878.760	-	17.352.189	-
Persona física	sep-21	4.000.000	15/7/2022	-	18,00%	1.666.373.882	-	1.659.265.460	-
Total en moneda extranjera						1.683.252.642	-	1.676.617.649	-

Nota 10 Propiedades de inversión

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

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

Nota 10 Propiedades de inversión (continuación)

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Propiedades de inversión al inicio del ejercicio	7.946.294.098	8.550.147.527
Más:		
Ajustes por medición a valor neto de realización	(233.103.300)	(603.853.429)
Propiedades de inversión al cierre del período	7.713.190.798	7.946.294.098

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

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

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Patrimonio neto según Estado de Situación Patrimonial preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	4.103.185.708	5.248.947.649
Ajustes NIIF		
Acumulado al inicio	681.603.946	521.881.909
Ajustes en resultados	-	159.722.037
Patrimonio neto según NIIF	4.784.789.654	5.930.551.595
Resultados		
Resultado del ejercicio según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	(1.145.761.941)	(644.962.500)
Propiedades de Inversión – Valor razonable	-	159.722.037
Resultado neto según NIIF	(1.145.761.941)	(485.240.463)

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

Nota 12 Aprobación de los estados contables intermedios

Los presentes estados contables al 30 de septiembre de 2023 fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 1 de noviembre de 2023.

Nota 13 Hechos posteriores

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados contables que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Por Comisión Fiscalizadora

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

ANEXO I

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

COMPOSICIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS BIENES DE USO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

	Costo original			Depreciaciones Acumuladas			Neto Resultante	
	Al inicio	Aumentos	Al cierre	Al inicio	Del período	Al cierre	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Mgguebles y Útiles	3.701.645	-	3.701.645	(3.160.137)	(112.685)	(3.272.822)	428.823	541.508
Equipos informáticos	9.267.829	-	9.267.829	(8.776.197)	(152.293)	(8.928.490)	339.339	491.632
Totales Sep 30, 2023	12.969.474	-	12.969.474	(11.936.334)	(264.978)	(12.201.312)	768.162	-
Totales Dic 31, 2022	12.314.674	654.800	12.969.474	(11.762.473)	(173.861)	(11.936.334)	-	1.033.140

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

ANEXO II

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

PROVISIONES

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2022

Concepto	Al inicio	Efecto inflacionario	Bajas	Aumentos	Valor registrado al Sep 30, 2023	Valor registrado al Dic 31, 2022
Deducidas del pasivo:						
Provisión por juicios	128.168.877	(65.078.383)	(32.945.500)	17.986.273	48.131.267	128.168.877
Total Sep 30, 2023	128.168.877	(65.078.383)	(32.945.500)	17.986.273	48.131.267	-
Total Dic 31, 2022	241.605.987	(115.473.440)	(28.918.953)	30.955.283	-	128.168.877

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Hugo Leber
Síndico

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

Alejandro Belio
Presidente

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2022

Rubro	Sep 30, 2023			Dic 31, 2022	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo Corriente					
Caja y bancos					
Bancos	USD	4.507	348,950	1.572.629	39.946.530
Otros créditos					
Otros créditos a cobrar	USD	-	-	-	2.406.663
Total del activo corriente				1.572.629	42.353.193
Total del Activo				1.572.629	42.353.193
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Deudas comerciales					
Proveedores	USD	-	-	-	331.170
Provisión para gastos en obra	USD	2.575.732	349,950	901.377.347	927.011.168
Saldos con partes relacionadas	USD	4.809.980	349,950	1.683.252.642	1.676.617.649
Total del pasivo corriente				2.584.629.989	2.603.959.987
Total del Pasivo				2.584.629.989	2.603.959.987

US\$: dólares estadounidenses

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

MARINA RÍO LUJÁN S.A.

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 2023 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Cuenta	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Totales al Sep 30, 2023	Totales al Sep 30, 2022
Sueldos y Cargas Sociales	5.381.182	5.140.698	10.521.880	7.248.110
Otros gastos del personal	849.396	40.533	889.929	965.641
Honorarios profesionales	-	48.401.109	48.401.109	45.814.100
Honorarios a la Sindicatura	-	-	-	1.455.338
Impuestos, tasas y contribuciones	27.621.681	35.016	27.656.697	30.655.030
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	-	9.588.441	9.588.441	13.281.542
Movilidad y Viáticos	10.803	-	10.803	1.122.925
Gastos de publicidad	10.091.943	-	10.091.943	13.980.253
Gastos de computación y servicios	-	1.003.072	1.003.072	626.655
Gastos de oficina	-	15.281.470	15.281.470	6.047.844
Depreciación de bienes de uso	-	264.978	264.978	197.982
Gastos de ventas	2.957.410	-	2.957.410	16.997.020
Gastos Generales	-	-	-	99.560.934
Totales Sep 30, 2023	46.912.415	79.755.317	126.667.732	-
Totales Sep 30, 2022	170.404.162	67.549.212	-	237.953.374

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

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

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

Informe sobre los estados financieros de períodos intermedios

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

Hemos revisado los estados financieros de período intermedio de MARINA RÍO LUJÁN S.A. (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2023, y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al periodo 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.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 y al período de nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2022 son parte integrante de los estados financieros intermedios condensados, mencionados precedentemente, y tienen el propósito de que se interpreten sólo en relación con los estados financieros intermedios condensados actuales.

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

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

III. Responsabilidad del auditor

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

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

III. Responsabilidad del auditor - Continuación

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

IV. Conclusión

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

V. Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados contables mencionados en el apartado 1. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y las operaciones se encuentran pendientes de transcripción en el libro diario;
- b) Al 30 de septiembre de 2023, 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 \$ 822.124,70 siendo no exigible a dicha fecha.

VI. Otras cuestiones

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 1 de noviembre de 2023.

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

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

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de
MARINA RÍO LUJÁN S.A.

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

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN

- a) Balances Generales por el período de nueve meses al 30 de septiembre de 2023 y por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2022, respectivamente.
- b) Estado de resultado por el período finalizado al 30 de septiembre de 2023 y 2022.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el período finalizado al 30 de septiembre de 2023 y 2022.
- d) Estado de flujos de efectivo por el período finalizado al 30 de septiembre de 2023 y 2022.
- e) Notas y Anexos a los Estados Contables.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

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

III. ALCANCE DE LA REVISIÓN

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

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de Marina Río Luján S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L. (Grant Thornton Argentina), quienes emitieron su informe de fecha 1 de noviembre de 2023 donde manifiestan, con algunas salvedades, que los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** al 30 de septiembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al período económico terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

IV. CONCLUSIÓN CON SALVEDADEES

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** al 30 de septiembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al período económico terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

V. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

- a) Al 30 de septiembre de 2023, 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 \$822.124,70 siendo no exigible a dicha fecha.
- b) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 1 de noviembre de 2023.

Hugo Leber p/
Comisión Fiscalizadora