

Ciudad de Buenos Aires, 15 de julio de 2021

Señores

**Comisión Nacional de Valores**

Atte. Mario Schiavini – Subgerencia de Control Contable

Presente

**Ref.: Solicitud de aclaraciones y correcciones respecto de los Estados Financieros anuales al 31/12/2020 e intermedios al 31/03/2021**

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos en representación de TGLT S.A. (“TGLT” o la “Sociedad”) a fin de dar respuesta a sus comentarios respecto de nuestros estados financieros anuales al 31 de diciembre 2020 y 31 de marzo de 2021, expresados en su email de fecha 24 de junio de 2021:

1. SE adjunta al presente Acta de **acta de directorio y acta de asamblea que tratan los estados contables, de Marina Río Luján S.A. por el cierre al 31/12/2020. (ANEXO I)**

Sin otro particular, los saluda atentamente.

**TGLT S.A.**



**Jose Maria Krasnansky Simari**  
**Responsable de Relaciones con el Mercado**

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 21 días del mes de mayo de 2021, se reúnen en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, en la sede social, los señores accionistas de **MARINA RÍO LUJÁN S.A.** (en adelante, la "Sociedad"), que se registrarán y firmarán al folio Nro. 35 del Libro de Depósito de Acciones y Registro de Asistencia a Asambleas Nro. 1, en el número de tres (3), dos (2) por sí y uno (1) por representación, con un total de (a) 1.922.696 acciones ordinarias, nominativas no endosables, Clase "A" de valor nominal Pesos Cien (\$100) cada una y con derecho a un (1) voto por acción, y (b) 1.922.696 acciones ordinarias, nominativas no endosables, Clase "B" de valor nominal Pesos Cien (Pesos cien) cada una y con derecho a un (1) voto por acción que representan el cien por ciento (100%) del capital social y de las acciones con derecho a voto de la Sociedad, por lo que la presente asamblea reviste el carácter de unánime en los términos del artículo 237, último párrafo de la Ley General de Sociedades Nro. 19.550 y sus modificatorias (la "LGS"). Se deja constancia que, dado la situación extraordinaria de emergencia sanitaria que fuere formalmente declarada por el Poder Ejecutivo Nacional, la presente Asamblea se celebra de manera presencial y tomando los recaudos previstos en el "*Protocolo para la Realización de Reuniones Presenciales Llevadas a cabo por Personas Jurídicas de Derecho Privado para la Prevención y Manejo de Casos de Covid-19*" que fuere aprobado por la Resolución Nro. 335/2020 del Ministerio de Desarrollo Económico y Producción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el "Protocolo"). Asisten también los Sres. Teodoro Argerich en su carácter de Presidente y Director titular de la Sociedad, Alejandro Belio y Martín Lutteral –Directores titulares– y Hugo Leber, Ignacio Arrieta y Adolfo Leber –miembros titulares de la Comisión Fiscalizadora. Siendo las 15.00 horas, el Sr. Teodoro Argerich –Presidente de la Sociedad–, declara abierto el acto y pasa a considerar el primer punto del Orden del Día:

**1) Designación de dos accionistas para firmar el acta.**

Por unanimidad se resuelve que el acta sea firmada por todos los accionistas.

Acto seguido, se pone a su consideración el segundo punto del Orden del Día:

**2) Consideración de la aprobación de la medición contable a valor neto de realización del rubro Propiedades de Inversión.**

Toma la palabra el Sr. Presidente y manifiesta que la Sociedad ha realizado una medición

estableciéndose nuevos valores al 31 de diciembre de 2020 (la "Medición"). Al respecto, el Sr. Presidente destaca que como resultado del revalúo efectuado, se han obtenido los siguientes resultados: (i) el importe total resultante del informe del experto es de: Dólares Estadounidenses treinta y tres millones (US\$ 33.000.000); (ii) el valor neto de realización resultante de la medición contable es de \$2.551.492.350; (iii) el total del valor en libros al momento de la medición era de \$3.218.231.536, valor del 31 de diciembre de 2019 reexpresado al 31 de diciembre de 2020; (iv) el saldo a contabilizar en el estado de resultado del ejercicio 2020 es de pérdida de \$666.739.185; la fecha en la que se producen los efectos del revalúo es el 31 de diciembre de 2020; y (vi) la fecha en la que se producen los efectos de la mediación de propiedades de Inversión a Valor Neto de realización es 31 de diciembre de 2020. Para la realización de la medición mencionada, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 319 y 320 de la Resolución General IGJ 7/2015 (texto según Resolución 9/2016) (la "RG7"), la Sociedad ha solicitado un informe a un profesional idóneo e independiente, el perito Emilio Cornejo Saravia, (el "Experto"), de la firma Achaval Cornejo, en el cual se establece el valor razonable al momento de la medición (el "Informe del Experto") y del cual surge el valor de mercado de dicha propiedad que se utilizó para la medición contable. Conforme lo dispuesto en los artículos 319 y 320 de la Resolución General IGJ 7/2016 (texto según Resolución 9/2016) (la "RG7"), con fecha 7 de abril de 2021 el Directorio de la Sociedad ha aprobado por unanimidad el Informe del Experto, realizado bajo parámetros de un mercado efectivo cumpliendo con los requisitos necesarios para poder reconocer la pérdida resultante en el estado de resultados; la aplicación de los criterios establecidos en la Medición Contable, según las modificaciones introducidas por la RT 31 en el punto 5.11.2.3 de la Resolución Técnica N°17; la aplicación y contabilización de la revaluación efectuada en la forma y a la fecha que surge del Informe del Experto. Se deja constancia asimismo que los señores accionistas han recibido, con la antelación necesaria, la siguiente documentación: (i) El Informe del Experto efectuado por el Sr. Emilio Cornejo Saravia de la firma Achaval Cornejo; (ii) El Informe del Síndico y el Dictamen del Auditor, con la opinión fundada sobre el cumplimiento por parte de la Sociedad de los requisitos establecidos por la Inspección General de Justicia para la contabilización de la Medición de Propiedades de Inversión a Valor Neto de Realización de los bienes afectados; y respecto de la razonabilidad y forma de exposición de la medición practicada. Luego de una breve deliberación los Sres. accionistas resuelven por unanimidad y sin observaciones aprobar: (a) el Informe del Experto y demás documentación descripta en el presente punto; y (b) el Informe del Síndico y el Dictamen del Auditor, con la opinión fundada sobre el cumplimiento por parte de la Sociedad de los requisitos establecidos por la Inspección General de Justicia para la contabilización de la revaluación; y respecto

la medición; así como la aplicación y contabilización de la revaluación efectuada en la forma apuntada y a la fecha que surge del Informe del Experto.

Acto seguido, se pone a su consideración el tercer punto del Orden del Día:

**3) Consideración de los documentos que establece el artículo 234, inciso 1º, de la Ley General de Sociedades N°19.550, por el ejercicio económico N°23 finalizado el 31 de diciembre de 2020.**

Toma la palabra el Sr. Presidente e informa a los presentes que se ha concluido la preparación de los Estados Contables de la Sociedad y demás documentos mencionados en el Orden del Día, que incluyen el Inventario General, la Memoria del Directorio, los Balances Generales, los Estados de Resultados, los Estados de Evolución del Patrimonio Neto y los Estados de Flujo de Efectivo, las Notas y los Anexos complementarios, los Informes del Auditor y de la Comisión Fiscalizadora, y demás documentación contable de la Sociedad correspondiente al ejercicio social finalizado el día 31 de diciembre de 2020, documentos que cumplen con lo dispuesto por la Ley de General de Sociedades No. 19.550 ("LGS") y demás normas complementarias (la "LGS"), y que se encuentran transcritos en los libros de Actas de Directorio, de Actas de Comisión Fiscalizadora, y de Inventario y Balances de la Sociedad. Continúa manifestando el Sr. Presidente que ejemplares impresos de dicha documentación han sido puestos a disposición de los Sres. accionistas en la sede social, con la anticipación prevista en el artículo 67 de la LGS, y propone que se omita la lectura de dichos documentos, salvo decisión en contrario. Luego de un intercambio de opiniones sobre el particular, los accionistas resuelven por unanimidad aprobar la moción de omisión de la lectura de los documentos referidos, como así también aprobar sin observaciones la totalidad de la documentación correspondiente al ejercicio social finalizado el día 31 de diciembre de 2020, resolviéndose en consecuencia aprobar por unanimidad y sin observaciones los Estados Contables de la Sociedad, la Memoria del Directorio, los Balances Generales, los Estados de Resultados, los Estados de Evolución del Patrimonio Neto y los Estados de Flujo de Efectivo, las Notas y los Anexos complementarios, los Informes del Auditor y de la Comisión Fiscalizadora y demás documentación contable de la Sociedad correspondiente al ejercicio social finalizado el día 31 de diciembre de 2020, documentos que no se transcriben por estarlo en los Libros de Inventario y Balances, de Actas de Directorio y de Actas de Comisión Fiscalizadora de la Sociedad.

A continuación, se pasa a considerar el cuarto punto del Orden del Día:

---

Continúa en uso de la palabra el Sr. Presidente, quien informa a los presentes que el ejercicio finalizado el día 31 de diciembre de 2020 bajo consideración arrojó una pérdida de \$1.473.667.410. Puesto el punto a consideración los accionistas resuelven absorber parte del resultado del ejercicio con el saldo positivo existente en la Cuenta de Resultados no Asignados que asciende a la suma de \$195.942.595, y trasladar el resultado negativo remanente al próximo ejercicio; ellos así, toda vez que la Sociedad no se encuentra incluida en el artículo 206 ni 94 inc. 5 de la LGS.

Acto seguido, se pasa a considerar el quinto punto del Orden del Día:

**5) Consideración de la gestión del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, y su remuneración.**

Puesto a consideración de los presentes el referido punto, luego de un breve debate sobre el particular, los accionistas reunidos en esta Asamblea resuelven con las abstenciones correspondientes en cada caso por unanimidad y sin observaciones aprobar la gestión de la totalidad de los miembros del Directorio y la actuación de la totalidad de los síndicos miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Sociedad durante el ejercicio social finalizado el día 31 de diciembre de 2020 bajo consideración y hasta la fecha de la presente Asamblea, agradeciéndoles los servicios prestados a la Sociedad. Asimismo, el Sr. Presidente deja constancia y agradece la renuncia que los directores y miembros de la Comisión Fiscalizadora han hecho (y ratifican en este acto) a todo y cualquier honorario que les pudiera corresponder por el desempeño de sus cargos durante el ejercicio finalizado el día 31 de diciembre de 2020 en cuestión y hasta la fecha de la presente Asamblea.

Acto seguido, se pasa a considerar el sexto punto del Orden del Día:

**6) Elección de miembros titulares y suplentes del Directorio, y de la Comisión Fiscalizadora.**

Toma la palabra el Sr. Presidente y manifiesta que en esta Asamblea concluye el mandato de los actuales Directores correspondiendo en consecuencia elegir a los integrantes del Directorio para el período comprendido entre la presente Asamblea y la que considere los Estados Contables del ejercicio social que finalizará el 31 de diciembre de 2021. Acto seguido recuerda a los Sres. Accionistas que de acuerdo a lo dispuesto en el Estatuto Social, el Directorio estará compuesto por cuatro (4) miembros titulares y dos (2) suplentes. Los accionistas titulares de acciones clase A tendrán derecho a la

Gomez Prieto y a Juan Martín Lutteral como directores titulares Clase A y a Guillermo Alejandro Lizaso como director suplente Clase A; y los accionistas que representan el 100% de las acciones clase B resuelven por unanimidad designar a Alejandro Belio y a Martín Ruocco como directores titulares Clase B y a Raúl Baietti como director suplente Clase B, todo lo cual es aprobado por la totalidad de los accionistas participantes en este acto. A continuación toma la palabra el Sr. representante del accionista TGLT S.A. y manifiesta que de acuerdo a lo previsto en el artículo octavo del Estatuto Social, la Presidencia y Vicepresidencia del directorio de la Sociedad debe ser ejercida en forma alternada por miembros elegidos por accionistas de una clase y luego por miembros elegidos por accionistas de la otra clase. Por unanimidad los accionistas resuelven que la Presidencia y Vicepresidencia del Directorio elegido corresponde a los miembros elegidos por los titulares de acciones Clase A quienes por unanimidad deciden que la Presidencia sea ejercida por Marcelo Rodolfo Gomez Prieto y la Vicepresidencia por Juan Martín Lutteral. Acto seguido la totalidad de los Directores designados aceptan los cargos para los cuales han sido elegidos. En consecuencia el Directorio queda conformado de la siguiente manera:

Presidente: Marcelo Rodolfo Gomez Prieto

Vicepresidente: Juan Martín Lutteral.

Directores Titulares: Alejandro Belio y Martín Ruocco

Directores Suplentes: Guillermo Lizaso y Raúl Baietti

Asimismo, los directores presentes manifiestan que no se encuentran alcanzados por ninguna de las incompatibilidades establecidas por la LGS y que no son Personas Expuestas Políticamente en los términos de la Resolución General No 16/2012 de la Inspección General de Justicia. Finalmente, los directores presentes manifiestan aceptar los cargos para los que fueron designados y resuelven por unanimidad dejar constancia de sus domicilios reales y constituir domicilio especial a los efectos del artículo 256 in fine de la ley de Sociedades, según se indica a continuación:

- Marcelo Rodolfo Gomez Prieto con domicilio real en Av. Callao 1441, Piso 15, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituye domicilio especial en E. Butty 220, Piso 11 "A" de CABA;
- Juan Martín Lutteral con domicilio real en Maestro Suarez Sanchez 571, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, constituye el especial en Miñones 2177, planta baja "C", Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- Guillermo Alejandro Lizaso con domicilio real y constituido en Juramento 913, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Alejandro Belio con domicilio real en Angel Monasterio 1181, Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires, y constituye domicilio especial en Miñones 2177, planta baja "C",

- Martín Ruocco con domicilio real en Vuelta de Obligado 4547, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y constituye domicilio especial en Miñones 2177, planta baja "C", Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Toma la palabra el accionista Marcelo Gomez Prieto y manifiesta que en esta Asamblea concluye también el mandato de los síndicos integrantes de la Comisión Fiscalizadora por lo que corresponde proceder a la designación de los miembros de la misma. Tras un breve debate los accionistas que representan el 100% de las acciones clase A resuelven por unanimidad designar a Hugo Guillermo Leber, DNI: 10.933.065, con domicilio real y especial en Italia 1540 de Tigre, Pcia de Bs.AS. como síndico titular y a Adolfo Leber, DNI: 29.932.241, con domicilio real y especial en Italia 1540 de Tigre, Pcia de Bs.As como síndico suplente; y los accionistas que representan el 100% de las acciones clase B resuelven por unanimidad designar a los Sres. Ignacio Arrieta y Fernando Sasiain como síndicos titulares y a Fabian Gajst como síndico suplente, todo lo cual es aprobado sin observaciones por la totalidad de los accionistas participantes de esta Asamblea.

Seguidamente, toma la palabra el accionista Marcelo Gómez Prieto y propone pasar a un cuarto intermedio hasta el día 31 de mayo de 2021 a las 15 horas para continuar con el tratamiento de los restantes puntos del Orden del Día de esta Asamblea. Puesta la moción a consideración se aprueba por unanimidad de votos.

Por último, el Sr. Hugo Leber deja constancia que la presente Asamblea se celebró en cumplimiento de las normas aplicables y el Protocolo, y que las decisiones fueron regularmente adoptadas.

Sin más se levanta la sesión siendo las 16.30 horas.

The image shows several handwritten signatures and initials in blue and black ink. On the left, there is a signature with 'x' and 'MRGP' below it. Below that is another signature with 'xCMO' below it. At the bottom left is a signature with 'xHGL' below it. In the center, there is a signature with 'xAB' below it, and below that is a signature with 'xTA' below it. On the right, there is a large signature with 'xMRGP' below it, and below that is a signature with 'xML' below it, and at the bottom right is a signature with 'xAL' below it.

**ACTA DE DIRECTORIO N° 49861**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 7 días del mes de abril de 2021, se reúnen los miembros del Directorio y la Comisión Fiscalizadora de MARINA RÍO LUJÁN S.A. (la "Sociedad") que firman al pie de la presente, a saber (ores.: 1600010 Angelich, Alejandro Belin, Marcos 1600010 Gómez Prieto y Martín Luterai. Se da la constancia que, dada la situación extraordinaria de emergencia sanitaria que tiene formalmente declarado por el Poder Ejecutivo Nacional, la presente reunión de Directorio se celebra en modalidad presencial y tomando los recursos previstos en el "Protocolo para la Realización de Reuniones Presenciales (Invidios) a Dado por Personas Jurídicas de Comercio Privado para la Provincia de Mendoza y Monte en Ceros de Civil 10" que tiene aprobación por la Resolución Nro. 3352320 del Ministerio de Desarrollo Económico y Producción de la Ciudad de Buenos Aires (el "Protocolo"), conforme es verificado por el Síndico presente. Se deja constancia que se encuentran presentes el Sr. Gabriel Carrasco, responsable del área contable de la Sociedad y el Sr. Hugo Labor en representación de la Comisión Fiscalizadora. Siendo las 10:00 horas, el Sr. Teodoro Angelich, en su carácter de Presidente del Directorio, declara abierto el acto y pasa a considerar el primer punto de la agenda del día:

**1) Consideración de la aprobación de la medición contable a valor real de explotación de propiedades de inversión.**

Toma la palabra el Sr. Presidente y manifiesta que, como es de conocimiento de los Sres. Directores, la sociedad ha realizado una medición contable al 6 de enero de 2021 del inmueble de propiedad de la Sociedad, ubicado en el casco urbano de Tigre, partido de Tigre, provincia de Buenos Aires, así se describe por la Calle Suiza, superficie aproximadamente las 32 manzanas como espel durante décadas y hasta su cierre definitivo el Asilato Astrada. Se deja constancia que la medición es realizada mediante la metodología en la Resolución Técnica N° 01 de la Federación de Colegios Profesionales de Cuentas Económicas (la "FICP" y "FACPCO", respectivamente), aplicado la norma al rubro "Propiedades de Inversión" y establecida como consecuencia de ella, resuelve mediante resoluciones el 31 de diciembre de 2020. Para la realización de la medición mencionada, en cumplimiento de lo establecido en los arts. 318 y 320 de la Resolución General RG 72016 (texto según Resolución 92016) de "RG7", la Sociedad ha solicitado un informe a un profesional afuera e independiente, el perito Emilio Garriga Saravia, (el "Experto"), de la firma Acheval Garriga, en el cual se establece el valor razonable de forma al momento de la medición (el "Informe del Experto") y cuyo copia ha sido entregada a los Sres. Directores. Conforme lo exige el art. 320 de la RG7. Seguidamente el Sr. Presidente expresa la información y antecedentes del Experto, quien cuenta en su calidad profesional con una sólida experiencia en el mercado de la construcción. Asimismo, continúa informando al Sr. Presidente que al comenzar el proceso de medición las distintas áreas de la Sociedad prepararon y entregaron documentación de soporte a fin de garantizar que el Experto dispusiera y cubriera los requisitos de veracidad, claridad y precisión, cumpliendo de esta manera con las exigencias requeridas en la RG7 emitida por la RGJ para la elaboración del realcán dentro un cuestión. Seguidamente el Sr. Presidente informa que, una vez recibido el Informe del Experto, este Directorio evaluó el riesgo y los recursos del realcán referido, confirmando la documentación de respaldo de dicha medición y la aplicación de mecanismos de monitoreo. Al respecto, el Sr. Presidente destaca que como resultado del realcán efectuado, se han obtenido



los siguientes resultados: (i) el importe total resultante del Informe del Experto es de: Océanos Estadounidenses Tránsito y Tasa Millonaria (párrafo 15.000.000.0) ; (ii) el valor neto de revaluación resultante de la medición contable es de \$2.031.483.350, (iii) el total del valor en libros al momento de la medición era de \$3.218.231.838, valor del 31-12-19 reexpresado al 31-12-20; (iv) el saldo a contabilizar en el estado de resultados del ejercicio 2020 es de pérdidas de \$ 600.750.100, la fecha en la que se producen los efectos del resvalú es el 31 de diciembre de 2020; y (v) la fecha en la que se producen los efectos de la medición de propiedades de Inmuebles a Valor Neto de Revaluación es 31 de diciembre de 2020. Continúa exponiendo al Sr. Presidente que, a fin de cumplir con los requisitos establecidos por la ICU, se sublevará al Contador Público Fernando Torres, Sado de Adler, Nasensleiver & Asociados S.R.L. o algún otro Contador Público del Estado

un Informe especial para el resvalú técnico, donde exprese su opinión fundada sobre: (a) el cumplimiento por parte de la Sociedad de todos los requisitos establecidos por la ICU para la contabilización de la revaluación; y (b) la razonabilidad y forma de exposición del resvalú presentado, entre otros requisitos aplicables de conformidad con la normativa vigente. Teniendo en cuenta todo lo expuesto, y luego de una breve deliberación los Sres. Directores por unanimidad y sin observaciones **RESUELVEN**: (i) aprobar el Informe del Experto, realizado bajo parámetros de un mercado activo cumpliendo con los requisitos necesarios para poder reconocer la ganancia resultante en el estado de resultados; (ii) aprobar la aplicación de los criterios establecidos en la Medición Contable según las modificaciones introductorias por la RT 31 en el punto 3.11.2.3 de la Resolución Técnica N°17 de la FACPOE; (iii) aplicar dichos criterios y contabilizar la medición efectuada en la forma y a la fecha que surge del Informe del Experto; (iv) manifestar que de acuerdo con el punto 4.4 "Compensaciones con valores recuperables" de la Resolución Técnica Nro. 17 de la FACPOE, debidamente aprobada por el Consejo de Profesionales de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ningún activo podrá exponerse en los estados contables por un importe superior a su valor recuperable, en el sentido y de acuerdo con lo requerido por el punto 2 del art. 218 de la PGT de la ICU, se deja constancia que el Directorio de la Sociedad ha efectuado la comparación del valor residual a su valor neto de revaluación con su valor recuperable, siendo este último el que es el resultado de la aplicación del método de medición permitido por la RT 31 de la FACPOE; y (v) autorizar al Contador Público Fernando Torres para que realice el informe especial, certificación preexistente, inventario de los bienes por toda la documentación necesaria y necesaria para instrumentar el resvalú técnico; y (vi) correr a consideración de la Asamblea, el referido informe y la revaluación juntamente con los estados contables de la Sociedad, la cual deberá contener la resolución social expresa en la que se ordena la medición en la forma indicada por la PGT en los términos de lo en la Resolución General ICU 00018.

Seguidamente, se somete a consideración de los presentes el segundo punto de la Agenda del Día:

**K) Consideración y aprobación de los Estados Contables de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico N° 23 finalizado el 31 de diciembre de 2020**

El Sr. Presidente hace presente que, de conformidad con lo establecido en el artículo 234 de la Ley General de Sociedades N° 18.300 (en adelante, la "LGS"), se ha procedido al cierre de los Estados Contables correspondiente al ejercicio económico N°23 finalizado el 31 de

diciembre de 2020, los que incluyen la Memoria, el Balance General, el Estado de Resultados, de Evaluación del Patrimonio Neto, de Caja de Efectivo, las Notas 1 a 19, los Anexos I a III, el Informe del Auditor Independiente y Comisión Fiscalizadora, todos proyectados y perfeccionados de conformidad con las normas aplicables, cuya versión preliminar fue distribuida a los señores directores y miembros de la Comisión Fiscalizadora con anterioridad a la CERRADURA de la presente gestión. De seguir los puntos más relevantes de la documentación respondiendo a aquellas consultas que se formulen al respecto. En función de ello, previa lectura de los mismos, el Director por unanimidad **RESUELVE:** aprobar los ESTADOS FINANCIEROS correspondientes al ejercicio económico FGE2 finalizado el 31 de diciembre de 2020, los que incluyen el Balance General, el ESTADO de Resultados, de Evaluación del Patrimonio Neto, de Caja de Efectivo, las Notas 1 a 19, los Anexos I a III, el Informe del Auditor Independiente y Comisión Fiscalizadora, así como la Memoria cuyo texto es el siguiente:

#### **MEMORIA**

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

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutos vigentes, en virtud del acuerdo de solicitar a consideración de la honorable asamblea de Accionistas la presente Memoria Anual y los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020.

#### **I. CONTEXTO ECONÓMICO**

##### **El contexto internacional**

##### **Surgimiento y propagación de la pandemia de COVID-19**

A finales de diciembre de 2019 la aparición de una enfermedad infecciosa de origen desconocido (un nuevo coronavirus denominado SARS-CoV-2), causante de una enfermedad respiratoria aguda ("COVID-19") originada en Wuhan, en la provincia de Hubei, China, fue reportada a la Organización Mundial de la Salud (la "OMS"). El 11 de marzo de 2020, con motivo del brote de COVID-19 y su posterior propagación a prácticamente todos los países del planeta, la OMS declaró la "emergencia de salud pública de preocupación internacional" y declaró el estado de "pandemia" a nivel mundial.

##### **El contexto internacional**

Según el último reporte de la Organización Para la Cooperación y el Desarrollo Económico (la "OCDE"), en el 2020 la economía mundial se contrajo 4,1% como consecuencia de la pandemia, que llevó a la mayoría de los gobiernos a imponer cuarentenas estrictas a la circulación de personas. La magnitud de la contracción y la velocidad de recuperación dependerán de cómo evolucionen la segunda ola de contagios y del éxito o fracaso de las nuevas vacunas que saldrán recientemente al mercado. En el caso de las economías, la economía mundial podría mostrar una recuperación del 4,1% en 2021 y del 5,7% en 2022.

En este sentido, hasta fines de 2021 el PIB mundial volverá a encontrarse en niveles similares, ayudado por la fuerte recuperación China, así como, en paralelo, con un diferente desempeño en el resto de los países. Se proyecta que en muchos países la producción en 2022 se recupere un 6% por debajo en comparación con períodos pre-crisis, lo que aumentará el riesgo de crisis financieras sistémicas.

Muchas economías emergentes y países en desarrollo se han visto particularmente afectados por la pandemia. En algunos casos, el endeudamiento externo para amortiguar los efectos de la misma ha incrementado la deuda soberana o corporativa a niveles elevados. La reestructuración de la deuda de algunos de estos países ya presenta ciertos problemas en los próximos años.

A pesar del elevado número de casos y muertes, Brasil ha empezado a recuperarse después de una caída del 9% en 2020, experimentando un crecimiento en torno al 2,0% en 2021 y 3,0% en 2022. No obstante, las vulnerabilidades fiscales y el aumento de la deuda pública podrían revertir la baja inflación y la alta inversión esperada, permitiendo en parte el crecimiento futuro. Para ello, Brasil debe tomar las medidas necesarias para mantener el crédito y la confianza de los consumidores y las empresas.

En octubre de 2019 se celebraron las elecciones generales y Alberto Fernández resultó elegido presidente y asumió el cargo el 10 de diciembre de 2019. La agenda económica del nuevo gobierno en los primeros meses estuvo principalmente orientada a lograr una reestructuración de la deuda soberana. Asimismo, se adoptaron una serie de medidas tendientes a lograr una reactivación económica, entre las cuales se incluyen (i) doble indemnización, por 180 días para desempleados sin justa causa; (ii) extensión de la emergencia pública en materia sanitaria y social, delegando en el Poder Ejecutivo nacional ciertas facultades para introducir cambios por decreto; (iii) congelamiento temporario de las tarifas de electricidad y gas natural; (iv) suspensión por 180 días la movilidad jubilatoria, pago durante el mes el Poder Ejecutivo Usurario que simultáneamente se aumentó de los haberes previsionales; (v) gracia a los operadores de compra de dólares y unidades del exterior sin un destino específico con un impuesto del 30%; (vi) facultar al Poder Ejecutivo nacional a fijar derechos de exportación; y (vii) congelamiento del precio de los naftas y del de las tarifas de transporte ferroviarias.

Asimismo, cabe destacar que el enfrentamiento de la economía argentina se suma un contexto de crisis internacional como consecuencia de la pandemia del Covid-19. En este escenario se espera una fuerte caída de exportaciones y fuertes ingresos de dólares, lo que complica aún más la situación de que el Gobierno Nacional logre reactivar la economía durante los próximos años.

No obstante, después de una caída del 12,0% en 2020, previsiones del Ministerio de la Producción que proyecta durante finales para amortiguar los efectos de la pandemia, la Departamento Para la Cooperación y el Desarrollo Económico de "OCDE" espera una recuperación del 3,7% para 2021 y 4,0% en 2022, condicionada por los desequilibrios macroeconómicos a implementarse en parte por una intensa reestructuración de la deuda soberana. No obstante, el nivel de empleo sigue siendo una variable preocupante y el transicionismo monetario del déficit fiscal está presionando aún más sobre la inflación y la brecha entre el tipo de cambio oficial y el paralelo. En caso de la estabilidad y el aumento USD, el gobierno debe tomar las medidas necesarias para abordar los desequilibrios económicos, monetarios y cambiarios, ya que sin ello, es poco probable que las inversiones y la confianza de los consumidores se recuperen.

El programa relajamiento de la cuarentena ha permitido a la recuperación de algunas industrias de servicios, pero los nuevos brotes locales y las medidas para detener los mismos podrían reducir las perspectivas de una rápida recuperación. El desempleo y el sector financiero de empresas pequeñas dispararon en tanto y en cuanto se levanta la prohibición de despido y se reanuda los subsidios actuales. Asimismo, a medida que se recupere la demanda interna y se reducen los controles de precios, las tensiones inflacionarias se intensificarán y aborrecerán a la economía.

#### Comercio Exterior

Tras esta reestructuración de más del 50% de la deuda soberana (deuda pública y SOA), el país se sitúa en el punto y la economía estará sujeta en las negociaciones con el FMI, para acceder al nuevo programa Stand-By por US\$ 44 mil millones en una línea de largo plazo ("Extended Fund Facility"), que permita reprogramar los vencimientos teniendo en cuenta las exposiciones financieras del país. Este acuerdo probablemente implique que el Gobierno Nacional comprometa una serie de reformas económicas (por el político fiscal y cambiario) con el objetivo de fomentar la recuperación de la actividad privada en los próximos años. Por otra parte, y en línea con lo que sucede en el resto de los países del mundo, la afectación de las rutas viales puede eventualmente llevar a una reducción de las actividades y del aumento del consumo y de la inversión.

#### La Inversión de Ingresos Locales

##### Introducción

Argentina posee un déficit habitacional estructural que se espera no disminuir en el corto plazo. Parte de la explicación a esta problemática se encuentra en la escasez de créditos económicos para los sectores de ingresos medios y bajos de la población, así como la errática intervención del Estado en la promoción de la vivienda a través de subsidios en los últimos años. Por este motivo, el principal motor de la inversión inmobiliaria y la construcción de viviendas residen en los ahorros privados, regulados por el banco de país. En Argentina, la inversión en bienes raíces suele ser prohibida como un instrumento de mayor calidad para la preservación del valor y dimensión de rentas en comparación a los depósitos bancarios o títulos de renta fija. Cabe resaltar porque la compra de inmuebles resulta una de las alternativas de inversión más populares entre los argentinos.

##### Competencia en el mercado local

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

El número de empresas que participa en los concursos en donde TOLT está presente, con desarrollos multifamiliares grandes (de más de 20.000 m<sup>2</sup> vendibles), es reducido. De hecho, sólo un número limitado tiene acceso a inversoras institucionales, siendo las más destacadas Consultar, Caseritas, Marone, Dagher y Utrera. Existen otros desarrolladores de grandes proyectos residenciales cuyos dueños cuentan con una fuerte trayectoria y prestigio en el mercado entre los que se destacan Dyaga, Kinera y Obras Cívicas en Buenos Aires; Aído Latorre y Funder en Rosario, y Weiss Stryk Weiss en Uruguay, entre otros.

En el segmento de obras de entre 10.000-20.000 m<sup>2</sup> existen a nivel nacional unas 30 empresas que se encuentran operativas, con estructura continua y actividad constante. En el segmento de menos de 10.000 m<sup>2</sup>, se puede encontrar un número mucho más grande de participantes.

En los últimos años han proliferado desarrollos que adoptaron la figura del fideicomiso al cielo. Algunos desarrolladores – como Argencore – se han especializado en este modelo de negocios, en donde el financiamiento proviene de pequeños inversores que se vinculan simultáneamente en fiduciarias y beneficiarias.

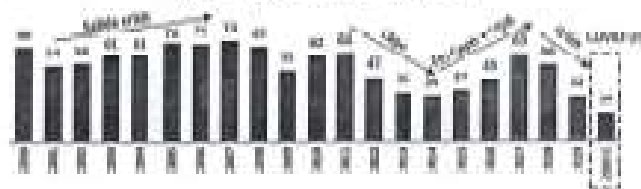
#### Perspectiva y tendencias históricas

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

Alzas sostenidas de precios o variaciones abruptas del tipo de cambio distorsionan los precios relativos y generan incertidumbre, provocando bajas en la actividad económica, especialmente en el nivel de inversión. Además, provocan pérdidas en el poder de compra de los salarios, caída en los márgenes de rentabilidad y presión sobre la tasa de interés. En ese contexto, la capacidad de iniciar nuevos proyectos disminuye, así como la demanda por el stock existente. Esto es lo que ocurrió durante gran parte de 2016 y todo 2017.

De esta manera, períodos de auge y contracción de la industria inmobiliaria han acompañado a los ciclos económicos del país. Con la onset de la crisis del 2001 se registró un fuerte descenso en ventas, un aumento en la tasa real y una restricción del mercado de créditos y la llegada de los controles cambiarios impidieron que la inversión continuara. Dejóse así observar como en uno de los períodos de mayor crecimiento de la economía argentina en toda su historia, 2003-2008, apenas se superó el número de transacciones inmobiliarias registradas en el año 2000.

Transacciones en la ciudad de Buenos Aires (en mil)



Fuente: Colegio de Escritores de la Ciudad de Buenos Aires

Además, se observa que con el fortalecimiento de las unidades monetarias y la introducción de instrumentos UVA, la mejora fue sostenida y la gente pudo nuevamente valerse, hasta las últimas hipotecas para adquirir una vivienda.

### Tendencias de la demanda

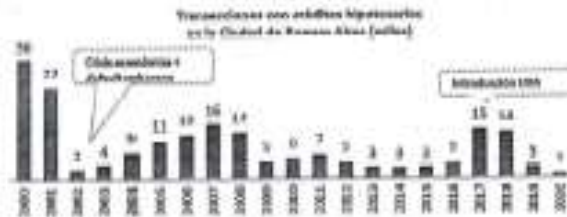
El crecimiento de la población argentina, el alto porcentaje de población joven en relación al total, la caída en el número de habitantes por hogar y la preferencia de los argentinos a ser dueños de sus viviendas o comprar viviendas nuevas, muestran algunas oportunidades a analizar al analizar el potencial del mercado inmobiliario argentino en las próximas décadas.

Si bien la tasa de crecimiento de la población ha ido en descenso en línea con la mayoría parte de los países de desarrollo intermedio, la población argentina presentó una tasa de crecimiento del 1.0% en la última década lo cual se espera se mantenga por los próximos años, según el INDEC. Asimismo, la edad mediana de los argentinos es de 31 años, muy por debajo de la de los países desarrollados (Italia 45.5, España 41.1, Francia 38.4, Australia 37.3, Estados Unidos 38.7), mientras que el 90% de los argentinos tiene una edad menor a 30 años, según el censo 2010 realizado por el INDEC. Esta población joven representa una buena fuente de demanda de viviendas hacia el futuro.

### Único hipotecario

Hasta la mitad del 2014, Argentina había sido un país pionero en América Latina desarrollando un dinámico mercado primario y secundario de hipotecas. Las primeras securitizaciones de hipotecas en América Latina se realizaron en Argentina y hacia fines de la década del '90 diversos grupos de inversores participaban activamente en este mercado de seguros hipotecarios, incluyendo fondos de pension, compañías aseguradoras, compañías promotoras, entidades financieras e inversores institucionales. En diciembre de 2000, la penetración de hipotecas llegó al 8% del producto bruto interno, superior a los niveles rivales de penetración hipotecaria de países como Brasil. Sin embargo, luego de la crisis, los bancos destruyeron sistemáticamente la generación de hipotecas en favor de otros productos de mayor rentabilidad como las tarjetas de crédito o los créditos personales.

El Gobierno de Mauricio Macri tomó medidas específicamente para estimular la actividad inmobiliaria. Entre las más importantes se encuentra la introducción de los créditos hipotecarios ajustados por UVA, inspirados en las experiencias de Uruguay y Chile principalmente. En esencia, estos créditos permiten utilizar una unidad de cuenta distinta a la moneda de curso legal, ajustando su valor por la variación del índice de precios de manera periódica. De este manera, al fijar contratos en moneda constante, el esquema de pago no está sujeto nunca una variación acelerada con cuotas muy elevadas al inicio y cuotas marginales al final, como ocurría con los créditos hipotecarios a tasa fija en pesos. A su vez, cuentan con mecanismos de ajuste del valor de las cuotas pero que debe ser una especie de alerta temprana en términos del costo del crédito. Pese a mostrar en el gráfico el fuerte crecimiento de 2017 y comienzo de 2018 este instrumento fue muy bien recibido tanto por oferentes como demandantes. Sin embargo, la crisis cambiaria y su consecuente rebrote inflacionario, en un contexto de recesión y aumento del desempleo, ha generado aversión por parte de los demandantes hacia los créditos indexados.



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

### La demanda regional

A lo largo de las dos últimas décadas, el desarrollo de viviendas en los mercados latinoamericanos ha crecido exponencialmente, gracias a los programas gubernamentales de financiamiento de viviendas, la profesionalización de las compañías de desarrollo inmobiliario y el acceso de estas a los mercados de capitales. Brasil, México y Chile experimentaron el boom en sus respectivos mercados inmobiliarios en el primer

paralelo. Estas políticas han creado las condiciones necesarias para que el sector privado ataque el problema del déficit habitacional con la creación y el crecimiento de grandes compañías de desarrollo residencial.

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

La situación actual del país requiere un involucramiento importante a la hora de reprimir cualquier tipo de programas que se han visto en países de la región. La reestructuración de la deuda soberana con el FMI y la reactivación económica sustentable, en un contexto de estabilidad de precios y expectativas favorables, son condiciones necesarias para el desarrollo de programas de crédito a la vivienda.

## 6. PERFIL CORPORATIVO DE MARINA RIO LUJÁN

La actividad principal de la Sociedad es la construcción y venta de todo tipo de inmuebles. El área principal urbanizada en desarrollo es denominada Venice y se sitúa en el Municipio de Tigra de la Provincia de Buenos Aires. El proyecto se desarrollará sobre un terreno de aproximadamente 9 hectáreas, que se dividirá a viviendas unifamiliares, edificios con viviendas y áreas 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 Bodes, Miani, Arger Arquitectos (Buenos Aires).

A tal efecto, la Sociedad subcontrata con TGLT S.A. y Metro 21 S.A. el financiamiento del mencionado proyecto (ver Nota 8).

El desarrollo fue diseñado por el Estudio McCormack & Associates y la está ejecutando Góras 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, 457 cocheros, 20 armarios y 200 bodegas. Asimismo, se están realizando las obras viales y de infraestructura tanto dentro como fuera del sitio.

### Estructura Accionaria

El capital emitido, suscrito, integrado e inventado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$ 5.417.400.

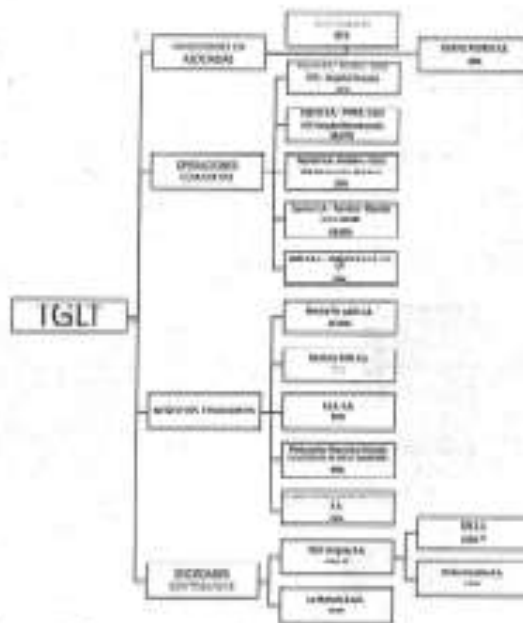
Al 31 de diciembre de 2019 y 2020, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Participación	
	Dic 31, 2019	Dic 31, 2020
TGLT S.A.	40,000 %	40,000 %
Marcelo Gómez Prieto	40,000 %	40,000 %
Carlos Marcelo URSIBES (1)	0,001 %	0,001 %
	100,00 %	100,00 %

(1) Carlos Marcelo U. Urbes 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 8.4 del "Contrato de fiduciario" suscrito el 27 de diciembre de 2007 entre TGLT S.A. y Marcelo Gómez Prieto.

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

Al 31 de diciembre de 2020 la estructura del grupo accionario TGLT es la que resulta al respecto que sigue:



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

**II. PARTES RELACIONADAS**

A) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019, los saldos con Sociedades art. 117 12 - Ley N° 14.000 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

	31 Dic 2020	31 Dic 2019
<b>OTROS CRÉDITOS</b>		
TGLT S.A.	11.943.205	10.983.630
Accionista persona física	1.072.929	305.473
	<b>13.016.134</b>	<b>11.289.103</b>
<b>DEUDAS COMERCIALES</b>		
TGLT S.A.	3.245.812	3.245.812
Metro 21 S.A.	3.640	3.640
	<b>3.249.452</b>	<b>3.249.452</b>
<b>PRÉSTAMOS</b>		
TGLT S.A.	662.719.827	662.719.827
Accionista persona física	468.450.936	468.450.936
	<b>1.131.170.763</b>	<b>1.131.170.763</b>
<b>ANTICIPO DE CLIENTES - Por venta de unidades</b>		
TGLT S.A.	124.419.120	124.419.120
Accionista persona física	240.358.650	240.358.650
	<b>364.777.770</b>	<b>364.777.770</b>

**ANTICIPO DE CLIENTES – Por venta de acciones**

TGLT S.A.	3.069.357
Accionista persona física	1.387.132
<b>Total</b>	<b>4.456.489</b>

al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019, los saldos con Sociedades srl. N° 20 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, son los siguientes:

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

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	31-12-2020	31-12-2019
TGLT S.A.	Factores por venta de unidades funcionales		154.017.120
Accionista persona física	Factores funcionales		102.140.750
TGLT S.A.	Cobros por venta de unidades funcionales		213.843.840
Accionista persona física	Presupuestos recibidos		209.505.000
TGLT S.A.	Créditos por expensas		-
Accionista persona física	Créditos por expensas		-
Accionista persona física	Cuentas recibidas		6.807.020
Accionista persona física	Bienes Personales		-
<b>Total</b>		<b>133.233.480</b>	<b>736.468.761</b>

**Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Generación (Pérdida)	
		31-12-2020	31-12-2019
TGLT S.A.	Servicios recibidos	10.000,00	2.845.789
TGLT S.A.	Resultados financieros (B)	2.997,13	40.719,51
Accionista persona física	Resultados financieros (B)	3.549,77	40.007,27
<b>Totales</b>		<b>16.546,90</b>	<b>83.572,57</b>

(B) La utilidad de los resultados financieros generados en el ejercicio 2020 fue imputada a resultados financieros y por lo tanto, mientras que en el 2019 fue activado como parte del costo financiero en el rubro bienes de cambio según lo dispuesto en la DT 47.

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

	31-12-2020	31-12-2019
Activo corriente	1.336.846.224	1.336.846.224
Activo no corriente	4.845.050.970	4.845.050.970
<b>Total del activo</b>	<b>6.181.897.194</b>	<b>6.181.897.194</b>
Pasivo corriente	123.897.107	123.897.107
Pasivo no corriente	5.958.000.087	5.958.000.087
<b>Total del pasivo</b>	<b>6.181.897.194</b>	<b>6.181.897.194</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>	<b>6.181.897.194</b>	<b>6.181.897.194</b>

**Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior**

	2020	2019
Resultado operación ordinaria	(64.545,7)	64
Resultado por valuación a valor neto de realización de propiedades de inversión	(148.831,0)	0,00



Resultados interinos y de vigencia, AMOS, incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (P.C./P.A.M.)	358,203.7	(38,903.7)
Otros ingresos y egresos, netos	1,149,243.3	171,096.0
<b>Total acumulado antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>1,507,447.0</b>	<b>(499,807.7)</b>
Impuesto a las ganancias	167,177.1	704,748.4
<b>Resultado neto</b>	<b>1,340,269.9</b>	<b>184,409.3</b>
	100.0	99.9

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

	31/12/19	31/12/18
Fondos aplicados a las actividades operativas	1,149,243.3	2,506,271.3
Fondos aplicados a las actividades de inversión	201,117.0	0.0
Fuentes generadas por las actividades de financiación	1,000,000.0	2,112,200.0
<b>Total de fondos aplicados durante el ejercicio</b>	<b>1,350,360.3</b>	<b>2,506,271.3</b>
	100.0	99.9

#### Indicadores, ratios o índices, comparativa con el ejercicio anterior

Indicador	Fórmula	31/12/19	31/12/18
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivos	0.43	1.03
Líquidez corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0.63	0.63
Rotación del capital	Activo no Corriente / Activo Total	0.37	0.37
Beneficiarios	Resultados / Patrimonio Neto Corriente	0.01	0.00

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

#### v. RESULTADOS FUTUROS

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

#### vi. RESULTADO DEL EJERCICIO

Los resultados del ejercicio arrojan una pérdida de \$1,470 millones.

Llamamos a consideración de la Honorable Asamblea de Accionistas el destino de los resultados acumulados, y fijación de los honorarios al Directorio y a la Comisión Fiscalizadora, considerando los sumos ingresos y egresos vigentes.

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

#### vii. AGRADECIMIENTOS

Quisiéramos expresar nuestro agradecimiento a nuestros proveedores, clientes, instituciones financieras, profesionales y asesores por la colaboración recibida y al apoyo brindado en cada momento. Especial reconocimiento a las desarrolladoras Metro 21 S.A. y TGLT S.A.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el día 31 de marzo de 2021

**EL DIRECTORIO**

Reglamentaria se informa que, frente a la imposibilidad de reunirse en Asamblea en lo inmediato, se propone la convocatoria a Asamblea de Accionistas para considerar los estados contables correspondientes al ejercicio económico concluido el 31 de diciembre de 2020, luego de un amable intercambio de opiniones, por unanimidad se **RESUELVE** convocar la convocatoria a Asamblea de Accionistas para la fecha antes mencionada.

Se dá cuenta al Sr. Hugo Labar de la constancia que la presente reunión de Directorio se celebró en cumplimiento de los normas aplicables y el Protocolo, y que los decisiones fueron reglamentaria acordadas.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la reunión siendo las 11:30 horas.

**ACTA DE DIRECTORIO N° 5/2021**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 15 días del mes de abril de 2021, se reúnen los miembros del Directorio y la Presidente Ejecutiva de **MARINA RÍO LILIAN S.A.** de **(SOCIOS)** que firman al pie de la presente. Se deja constancia que se encuentra presente el Sr. Fabian Carrone, responsable del área contable. Se deja constancia que, dado la situación extraordinaria de emergencia sanitaria que tuvo formalmente declaración por el Poder Ejecutivo Nacional, la presente reunión de Directorio se celebra de manera presencial y teniendo los recaudos previstos en el "Protocolo para la realización de Reuniones Presenciales Levadas a cabo por Personas Jurídicas de derecho Privado para la Prevención y Manejo de Casos de COVID-19" (el "**Protocolo**") que fue aprobado por la Resolución Nro. 036/020 del Ministerio de desarrollo Económico y Producción de la Ciudad de Buenos Aires, conforme se verifica por el Síndico presente. Se encuentra presente el Sr. Hugo Labar en representación de la **COMISION FISCALIZADORA**, designado en 11/04/2019, el Sr. Teodoro Argenti, en su carácter de Presidente del Directorio, declara abierto el acto y pasa a considerar el único punto de la Agenda del Día:

**Revisación y aprobación de los Estados Financieros Especiales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.**

Toma la palabra el Sr. Presidente e informa que, a fin de cumplir los requerimientos de la Ley Nro. 27.636 sobre el Sistema Registral y Extraordinario para Ayudar a Mitigar los Efectos de la Pandemia y su Decreto Reglamentario Nro. 420001 (la "**Normativa Adicional**"), la