

ACTA N° 133

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 9 días del mes de marzo de 2023, se reúnen los Sres. miembros de la Comisión Fiscalizadora de CGDI S.A. que firman al pie. Siendo las 19:00 horas se declara abierto el acto. El Sr. Presidente de esta comisión, Ignacio Arrieta, manifiesta que resulta necesario analizar la documentación relacionada a los Estados Financieros de la Sociedad al 31/12/2022, presentados a esta Comisión Fiscalizadora. Acto seguido y analizada la documentación mencionada se aprueba la redacción del informe correspondiente a esta comisión, con el texto que se transcribe a continuación, y se delega en el Sr. Ignacio Arrieta la suscripción de la documentación pertinente, en su carácter de presidente de esta Comisión:

“INFORME DE COMISION FISCALIZADORA

Señores accionistas de

GCDI S.A.

En nuestro carácter de Comisión Fiscalizadora de GCDI S.A., y de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, hemos examinado los documentos detallados en el apartado 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 DEL EXAMEN

- a) Estado de Situación Financiera Separado al 31 de diciembre de 2022.
- b) Estado del resultado y otro resultado integral separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- c) Estado de cambios en el patrimonio separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- d) Estado de flujo de efectivo separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- e) Notas a los Estados Financieros separados al 31 de diciembre de 2022.
- f) Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2022.
- g) Estado del resultado y otro resultado integral consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- j) Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022.
- k) Memoria y Reseña informativa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022.

Los importes y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

II- RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de:

a) los estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, el Directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

b) los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, el Directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

En la preparación de los estados financieros, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

III- RESPONSABILIDAD Y ALCANCE DEL EXAMEN

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la resolución técnica (FACPCE) 15. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados 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 los Sres. Ignacio Arrieta y Fernando Sasiain, miembros titulares de esta Comisión, ejercen la profesión de abogado, y por ende no expresan 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 apartado I.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de GCDI S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron sus informes de fecha 9 de marzo de 2023 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32, con una opinión favorable con salvedades. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales; y se circunscribió a verificar la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados, su congruencia 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.

No hemos evaluado los criterios y decisiones empresarios de administración, financiación y comercialización en ninguno de sus aspectos, dado que ellos son de responsabilidad exclusiva del Directorio de la Sociedad.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión profesional.

Asimismo, en relación con la memoria del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la ley general de sociedades y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros de la sociedad y otra documentación pertinente.

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

IV- FUNDAMENTOS DE LA OPINION CON SALVEDADES

i) En Nota 39 y Nota 44 “Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad” a los estados financieros separados y consolidados respectivamente, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 2.636.620 y en miles de \$ 2.658.531 respectivamente, y pérdidas recurrentes que encuadran a la Sociedad en reducción obligatoria del capital. La Dirección estima que las negociaciones realizadas con los acreedores, las ventas de activos proyectadas, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2023. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.

ii) Los saldos incluidos de la UTE Crik en los estados contables separados y consolidados, corresponden a fecha de cierre al 30 de septiembre de 2022 y no han sido actualizados al 31 de diciembre de 2022.

iii) En Nota 8 y Nota 43 “Inversiones en sociedades” a los estados financieros separados y consolidados respectivamente, en relación a la valuación de la inversión en la sociedad Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 1.109.305 no hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para validar la recuperabilidad del activo diferido originado por quebrantos fiscales por miles de \$ 442.874.

iv) En Nota 31 y Nota 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad estima recuperar el quebranto de miles de \$ 822.257 con la reversión de diferencias temporales pasivas y la generación de resultados positivos. El saldo neto del pasivo por impuesto diferido asciende a miles \$ 646.990 y a miles \$ 898.113, respectivamente. No se han obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de dicho quebranto fiscal.

De acuerdo a lo descripto en los párrafos precedentes, no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos y pasivos debieran ser ajustados.

V- CONCLUSION

Basado en el examen realizado, con el alcance descripto en el apartado III, excepto por la revelación incompleta y los posibles efectos de los hechos descriptos en el apartado IV, informamos que:

- a) los estados financieros separados mencionados en el apartado I, incisos a) a e) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de GCDI S.A al 31 de diciembre de 2022 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) los estados financieros consolidados mencionados en el apartado I, incisos f) a j) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de GCDI S.A al 31 de diciembre de 2022 y su resultado integral consolidado, los cambios en su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

VI- ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar sobre la información expuesta en los estados financieros adjuntos:

a) En Nota 34.1 y Nota 32 “Reclamos – Acción civil en Nueva York” a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente: la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que reclaman los intereses y rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. El 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó en los Tribunales de Nueva York los alegatos, luego de darse por concluida la etapa de prueba. El 19 de octubre de 2022 tuvo lugar la audiencia para que las partes realicen la exposición oral de sus argumentos ante el Tribunal, previo al dictado de sentencia. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros el Tribunal aún no había dictado sentencia.

b) En Nota 34.2 y Nota 42 "Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo" a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente: con fecha 29 de junio de 2022 la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires por la cual resolvió rechazar los recursos de queja interpuestos por la Sociedad. El 13 de julio de 2022, la Sociedad interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, el que se encuentra pendiente de resolución por el mismo Tribunal. No obstante, la Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción a lo resuelto por la Justicia y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

VII- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Los estados financieros adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- b) Los estados contables mencionados en el apartado I, incisos a) a e) surgen de registros contables que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados;
- c) Las cifras de los estados financieros consolidados, mencionados en el apartado I, incisos f) a j) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros de las sociedades que integran el grupo económico;
- d) Los estados financieros separados de GCDI S.A. y sus estados financieros consolidados se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventarios y Balances" de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos desde octubre 2022 a diciembre 2022.
- e) En relación con la Memoria y Reseña Informativa del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la ley de sociedades comerciales y por la normas de la Comisión Nacional de Valores, y, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del directorio.
- f) De acuerdo con lo requerido por la Resolución General N° 340 de la C.N.V., sobre la independencia del auditor externo y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por el mismo y de las políticas de contabilización de la Sociedad, el informe de los auditores externos descripto anteriormente incluye la manifestación de haber aplicado las Normas Internacionales de Auditoría adoptadas por la Resolución Técnica N°32 de la FACPCE, y su independencia de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la FACPCE, y no contiene salvedades en relación a la aplicación de dichas normas.
- g) En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones significativas que formular al respecto.
- h) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2023."

No habiendo más asuntos que tratar, y previa redacción de la presente acta, se levanta la sesión siendo las 19:30 horas.