



ESTADOS FINANCIEROS ANUALES CONSOLIDADOS

GCDI S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Por el ejercicio de doce meses)

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 19 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2023

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Actividad principal de la Sociedad: La sociedad tiene por objeto desarrollar o ejecutar por cuenta propia o de terceros, o asociada a terceros y/o vinculada a cualquier forma con terceros, en el país o en el extranjero, tanto bienes propios como de terceros, incluso a título fiduciario, las siguientes actividades: Actividades de construcción/Inmobiliarias: La construcción, refacción, ampliación, instalación de edificios, puentes, caminos y obras en general públicas y privadas para fines civiles, industriales, comerciales, militares o navales, dentro o fuera del país. El gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios, desarrollos urbanísticos; la planificación, evaluación, programación, formulación, desarrollo, implementación; mantenimiento, administración, coordinación, supervisión, gestión, organización, dirección y ejecución en el manejo de dichos negocios relacionados con los bienes raíces, incluyendo -sin limitación- bajo las figuras de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios en sus más variadas formas y tipos, tiempo compartido y demás figuras jurídicas semejantes; la explotación de marcas, patentes, métodos, formulas, licencias, tecnologías, Know-how, modelos y diseños; comercialización en todas sus formas; compra, venta, permuta, comodato, leasing, cesión fiduciaria, consignación, representación, almacenaje, fraccionamiento, subdivisión, loteo, administración de todo tipo de obras privadas y/o públicas, nacionales, provinciales y/o municipales, en inmuebles rurales, urbanos para vivienda, oficinas, locales, barrios, urbanizaciones, caminos, obras de ingeniería y/o arquitectura en general, administrar las mismas, efectuar planos y proyectos, intervenir en licitaciones de obras públicas o privadas, y hacerse cargo de obras comenzadas; importación y exportación de máquinas, herramientas y materiales para la construcción y toda actividad creada o a crearse relacionada específicamente con la industria de construcción; actuar como fiduciario no financiero.

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia (IGJ):

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 22 de marzo de 2023

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

C.U.I.T.: 30-70928253-7

Información sobre las sociedades controladas: Ver Nota 1.2 a los estados financieros consolidados.

Información sobre partes controladoras: Ver Nota 30 los estados financieros consolidados.

Composición del Capital		
(cifras en pesos, valores enteros)		
		Emitido, suscrito, integrado e inscripto *
Acciones escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1	Cantidad	
Ordinarias	915.238.553	915.238.553
	915.238.553	915.238.553

*El Capital Social se encuentra inscripto ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires bajo el número 17337 del libro 14 de Sociedades por Acciones con fecha 6 de octubre de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	387.250	772.883
Activos intangibles	6	35.400	39.826
Propiedades de inversión	33	7.321.541	7.864.553
Inversiones en Sociedades	43	7.145.686	6.014.973
Plusvalía	7	12.502.204	13.732.607
Inventarios	8	21.733.242	19.888.027
Activos por impuestos	9	249.973	412.634
Otros créditos	10	2.988.451	3.200.134
Créditos con partes relacionadas	30	980.471	1.201.037
Créditos por ventas	11	863.287	1.563.356
Total del activo no corriente		54.207.505	54.690.030
Activo corriente			
Activos del contrato		25.319	25.319
Inventarios	8	4.322.065	10.194.340
Otros créditos	10	6.865.135	7.072.443
Créditos con partes relacionadas	30	1.491.373	1.728.842
Créditos por ventas	11	8.320.004	11.849.162
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	870.885	746.024
Total del activo corriente		21.894.781	31.616.130
Total del activo		76.102.286	86.306.160
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		7.056.027	13.026.469
Total de patrimonio		7.056.027	13.026.469
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	13	1.629.927	2.796.793
Provisiones	14	1.905.035	1.410.982
Pasivos por contratos	15	22.212.741	18.179.269
Otras cuentas por pagar	16	-	9.697
Deudas con partes relacionadas	30	30.219	30.219
Préstamos	17	12.934.667	10.212.072
Otras cargas fiscales	18	2.206	45.120
Deudas comerciales	20	-	74.520
Total del pasivo no corriente		38.714.795	32.758.672
Pasivo corriente			
Pasivos por impuestos	13	5	121
Provisiones	14	2.013.512	2.366.754
Pasivos por contratos	15	7.602.865	13.980.265
Otras cuentas por pagar	16	2.048.365	6.484.606
Deudas con partes relacionadas	30	617	513.941
Préstamos	17	8.625.600	5.661.737
Otras cargas fiscales	18	256.102	633.824
Remuneraciones y cargas sociales	19	1.998.517	1.535.514
Deudas comerciales	20	7.785.881	9.344.257
Total del pasivo corriente		30.331.464	40.521.019
Total del pasivo		69.046.259	73.279.691
Total del patrimonio y del pasivo		76.102.286	86.306.160

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	DOCE MESES	
		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	22	54.018.465	41.090.699
Costos de las actividades ordinarias	23	(45.137.845)	(34.833.249)
Resultado bruto		8.880.620	6.257.450
Gastos de comercialización	24	(2.392.630)	(2.417.367)
Gastos de administración	25	(4.992.756)	(4.820.120)
Otros gastos operativos	26	(3.474.040)	(2.476.890)
Otros gastos		(4.426)	(14.016)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(543.012)	(1.044.418)
Otros egresos netos	27	(681.764)	(1.737.051)
Resultado operativo		(3.208.008)	(6.252.412)
Resultado por inversiones en sociedades	43	1.711.152	(5.167.791)
Resultado por desvalorización Plusvalía	7	(1.230.403)	-
Resultado por venta de sociedades	17	-	4.041.822
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(15.817.374)	(6.889.035)
Ingresos financieros	28	2.780.138	3.962.706
Costos financieros	28	(2.453.149)	(3.963.182)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		11.371.812	2.619.997
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(6.845.832)	(11.647.895)
Impuesto a las Ganancias	29	1.166.786	(2.372.923)
Resultado del ejercicio		(5.679.046)	(14.020.818)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Resultados financieros sociedad del exterior		1.939.680	125.933
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(2.231.076)	(358.486)
Total Otro resultado integral		(291.396)	(232.553)
Resultado integral total del ejercicio		(5.970.442)	(14.253.371)
Pérdida del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(5.679.046)	(14.020.818)
Total del ejercicio		(5.679.046)	(14.020.818)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	35	(6,52)	(15,41)
Diluido	35	(6,52)	(15,41)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(5.970.442)	(14.253.371)
Total de la pérdida del ejercicio		(5.970.442)	(14.253.371)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2023	915.238	18.558.114	9.752	15.341.333	(3.070)	34.821.367	-	(717.894)	(6.848.038)	(14.228.966)	13.026.469	-	13.026.469
Absorción de pérdidas acumuladas (I)	-	-	-	(13.894.885)	-	(13.894.885)	-	-	-	13.894.885	-	-	-
Cancelación de acciones	-	(111.809)	(9.752)	-	-	(121.561)	-	121.561	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.679.046)	(5.679.046)	-	(5.679.046)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(291.396)	-	(291.396)	-	(291.396)
Resultado integral total del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(291.396)	(5.679.046)	(5.970.442)	-	(5.970.442)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	915.238	18.446.305	-	1.446.448	(3.070)	20.804.921	-	(596.333)	(7.139.434)	(6.013.127)	7.056.027	-	7.056.027

(I) Dispuesto por asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas celebrada el 26 de abril de 2023.

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2022	915.238	18.558.114	9.752	33.530.317	(3.070)	53.010.351	-	(717.894)	(6.615.485)	(18.397.132)	27.279.840	-	27.279.840
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.020.818)	(14.020.818)	-	(14.020.818)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(232.553)	-	(232.553)	-	(232.553)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(232.553)	(14.020.818)	(14.253.371)	-	(14.253.371)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	915.238	18.558.114	9.752	33.530.317	(3.070)	53.010.351	-	(717.894)	(6.848.038)	(32.417.950)	13.026.469	-	13.026.469

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

48

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<u>Actividades de operación</u>	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Resultado del ejercicio	(5.679.046)	(14.020.818)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(1.166.786)	2.372.923
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	414.725	260.278
Amortizaciones de activos intangibles	4.426	14.016
Resultado por desvalorización Plusvalía	1.230.403	-
Resultado por inversiones en sociedades	(1.711.152)	5.167.791
Resultado por venta de activos	-	(4.041.822)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	543.012	1.044.418
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(11.082)	(63.624)
Resultados financieros sociedad del exterior	1.939.680	125.933
Valor actual de activos y pasivos	(231.317)	(971.916)
Efecto de la conversión de estados financieros	(2.231.076)	(358.486)
Aumento neto de provisiones	3.688.613	3.855.747
Itaú Art 9.38 Resultado reestructuración	-	(66.613)
Diferencia de cambio e intereses devengados	6.186.546	(7.640.636)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(485.711)	(399.671)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	4.229.227	1.230.453
Otros créditos	650.308	6.178.866
Créditos con partes relacionadas	231.787	4.185.814
Inventarios	4.027.060	1.207.524
Pasivos/Activos por impuestos	(1.004.321)	2.586.957
Deudas comerciales	(1.632.896)	(3.556.858)
Remuneraciones y cargas sociales	463.003	(682.347)
Otras cargas fiscales	746.150	(2.267.988)
Deudas con partes relacionadas	(513.324)	(4.188.825)
Pasivos por contratos	(993.753)	5.192.978
Provisiones	(3.547.802)	(1.955.338)
Otras cuentas por pagar	(5.796.113)	(82.342)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(649.439)	(6.873.586)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(29.092)	(50.672)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(39.745)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	11.081	86.173
Cobros por ventas de activos	226.103	2.577.029
Cobros por venta de sociedades	-	16.323.886
Dividendos sociedades asociadas	559.837	726.405
Aportes en sociedades asociadas	-	(4.071.755)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	767.929	15.551.321
Actividades de financiación		
Préstamos	(500.088)	(9.152.675)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	(500.088)	(9.152.675)
Incremento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	(381.598)	(474.940)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	506.459	399.670
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	746.024	821.294
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)	870.885	746.024

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

Ahora somos GCDI S.A. (ex TGLT S.A., en adelante “GCDI”). Es el inicio de una nueva etapa, como fruto del proceso de transformación que atravesó la Compañía en los últimos años. Un nuevo nombre para una nueva etapa que comenzamos a construir sobre los cimientos más firmes que una Compañía pueda tener: historia, solidez y confianza.

Fundada en 2005 como una desarrolladora inmobiliaria residencial para los segmentos medio-alto y alto, GCDI participa y controla todos los aspectos de desarrollo, desde la adquisición de tierras hasta la gestión de la construcción, desde el diseño y concepción del producto hasta su venta y comercialización. A lo largo de su historia, GCDI ha desarrollado o tiene en cartera 12 grandes proyectos que constan de alrededor de 400.000 metros cuadrados, y cuenta con marcas de calidad con alto reconocimiento en el mercado como Forum, destinada a proyectos de lujo de gran escala (típicamente más de 30.000 metros cuadrados) tales como Forum Puerto Madero, Forum Puerto Norte, Forum Alcorta y Forum Puerto del Buceo, este último en Uruguay; y Astor, marca centrada en proyectos de primera calidad en el segmento de ingresos medio-alto, que van desde los 10.000 a los 30.000 metros cuadrados, como son Astor Palermo, Astor Núñez y Astor San Telmo.

A inicios de 2018, GCDI adquiere Caputo S.A.I.C. y F., una de las empresas constructoras líderes en Argentina, con una experiencia de más de 80 años en el mercado a través de la cual desarrolló más de 500 obras públicas y privadas, incluyendo edificios de oficinas corporativas AAA, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y naves industriales, entre otros. Algunos proyectos que ha construido Caputo a lo largo su historia y que denotan la capacidad de ejecución de su equipo son la Torre Consu Itatio, el centro cultural Usina del Arte, el edificio Astor Palermo (desarrollado por GCDI), el Tortugas Open Mall, el Abasto Shopping Mall y la Central Térmica Mendoza. Mediante esta adquisición (y posterior fusión), GCDI no sólo incorpora una línea de negocios con un flujo recurrente de ingresos, sino que a la vez se convierte en una Sociedad de real estate verticalmente integrada, con un experimentado equipo de construcción que permite mejorar sus capacidades de ejecución y a la vez capturar márgenes de construcción en todos sus desarrollos.

La Sociedad opera como una empresa pública desde octubre de 2010, fecha en que completó su Oferta Pública de Acciones Inicial en el Mercado de Valores de Buenos Aires (MERVAL), cotizando bajo el símbolo “GCDI”. A su vez, una parte de las acciones se negocia a nivel internacional a través de un programa patrocinado Nivel 1 de American Depositary Receipts, o ADRs, que se negocian actualmente en el mercado over-the-counter de los EE.UU. Por lo tanto, su actividad está sujeta a las más estrictas regulaciones nacionales e internacionales en materia de compliance.

A partir del día 23 de junio de 2022 la Sociedad ha iniciado un nuevo camino de transformación pensando en el futuro y focalizándose en la construcción como esencia del negocio. Es por esto que la Sociedad decidió cambiar el nombre de su marca TGLT por GCDI – Grupo de Construcción, Diseño e Ingeniería.

Este cambio, no es un hecho aislado, sino que forma parte de una transformación que iniciamos pensando en el futuro, y que comenzamos a construir sobre los cimientos más firmes que una Sociedad pueda tener, como lo son nuestra historia, solidez y confianza. Con la seguridad de que este anuncio no afectará nuestros proyectos en curso, si no que los mismos continuarán desarrollándose bajo el nombre GCDI, manteniendo el compromiso y el cumplimiento de los plazos como pilares fundamentales de nuestro desempeño.

Los Accionistas aprobaron el cambio de marca en la Asamblea General Extraordinaria, que fue celebrada el día 9 de agosto de 2022. El día 12 de septiembre de 2022, se inscribió ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la nueva denominación de la Sociedad y el día 31 de diciembre del corriente año la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ha dispuesto transferir, a partir del 3 de octubre de 2022, la autorización oportunamente otorgada a “TGLT S.A.” para el listado de sus valores negociables a su nueva denominación social “GCDI S.A.”.

Nos reinventamos pensando en el futuro, con un nuevo concepto de Compañía en la forma de gestionar y transformar la visión de negocio. GCDI es una Compañía constructora que inicia una nueva etapa de evolución en Argentina y Uruguay, con el respaldo de más de 80 años de trayectoria, ejecutamos más de 500 obras y contamos con un equipo de más de 250 profesionales, entre arquitectos, ingenieros, obreros y expertos en la construcción, que son la base para llevar adelante y con éxito todos nuestros proyectos. El principal propósito es participar en proyectos de calidad que perduren y trasciendan las realidades de las comunidades y comitentes. Un compromiso que se refleja a través de la agilidad y el cumplimiento de exigentes plazos y objetivos de nuestros clientes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

50

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

1.1. Modelo de negocios y cambio de marca (continuación)

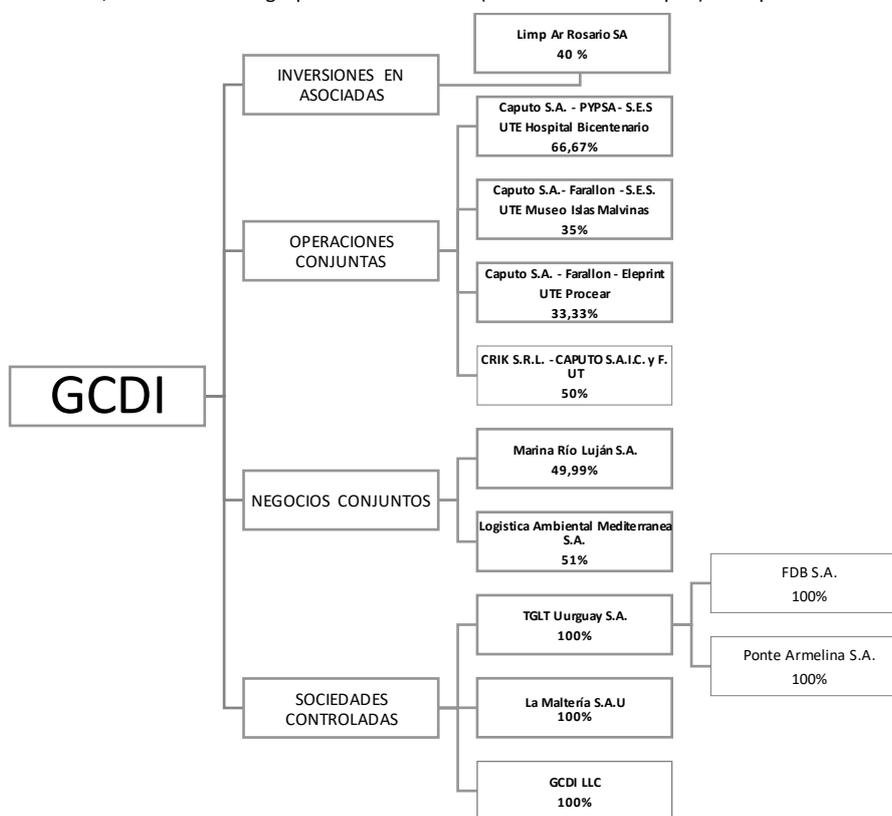
Con la construcción en su esencia, GCDI se consolida como la empresa líder para hacer frente a los desafíos presentes en el futuro de Argentina y países limítrofes, a través de su participación en los más importantes proyectos de industria, salud, vivienda, retail, oficinas, estadios y aeropuertos de la región. Nos consideramos una empresa constructora moderna, con la capacidad de construir obras de gran complejidad y escala, con los más altos estándares internacionales.

El principal propósito de GCDI es participar de proyectos de calidad que perduren y trasciendan las realidades de nuestros clientes y de las comunidades. Un compromiso que se refleja a través de la agilidad y el cumplimiento de los más exigentes plazos, calidades y objetivos.

En lo que respecta al desarrollo, continuaremos con todos los proyectos existentes, pero no prevemos incursionar en nuevos emprendimientos en el corto o mediano plazo. Por lo que con todos nuestros clientes mantenemos los compromisos pactados. Seguiremos apostando al sector, reafirmando nuestro posicionamiento como una de las empresas más importantes.

1.2. Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2023, la estructura del grupo económico GCDI (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



El Grupo lleva a cabo el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios a través de GCDI S.A. o de sus subsidiarias. 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. y Ponte Armelina S.A. son sociedades anónimas domiciliadas en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), por su sigla en inglés.

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

3.1. Normas contables profesionales aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) contenidas en el Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias). De acuerdo con dichas normas, las sociedades emisoras deben presentar sus estados financieros consolidados aplicando la Resolución Técnica 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), sus modificatorias y circulares de adopción de NIIF que la FACPCE dicte de acuerdo a lo establecido en aquella Resolución Técnica.

Al 31 de diciembre de 2023, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias". Los presentes estados financieros consolidados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 7 de marzo de 2024.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, la tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la Comisión Nacional de Valores ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 211,41% y 94,79% para los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

Aplicación de nuevas y revisadas Normas e Interpretaciones que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, la Sociedad ha aplicado una serie de modificaciones a las NIIF, emitidas por el IASB que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1° de enero de 2021. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a las NIC 16, NIC 37, NIIF 3 y NIIF 9.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la adopción de las normas, modificaciones o interpretaciones indicadas

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

52

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas (continuación)

Aplicación de nuevas y revisadas Normas e Interpretaciones que son obligatorias para el año en curso (continuación)

precedentemente no han producido efectos significativos en la situación financiera, los resultados, los flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio de la Sociedad.

A la fecha de aprobación de estos estados financieros, la Sociedad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes:

Modificaciones a la NIC 1 – Aclaraciones a la Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes

Modificaciones a la NIC 8 – Definición de las estimaciones contables.

Modificaciones a la NIC 12 – Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una única transacción

Modificaciones a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamientos en una venta seguida de arrendamientos

El Directorio de la Sociedad estima que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá impacto en los estados financieros de la Sociedad.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

4.1. Normas contables aplicables

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados utilizando las mediciones específicas de las NIIF para cada tipo de activo, pasivo, ingresos y gastos. Las informaciones consolidadas y separadas adjuntas se presentan en pesos, moneda de curso legal en la República Argentina, preparadas a partir de los registros contables de GCDI S.A. y de sus sociedades controladas. La preparación de las informaciones financieras, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

4.2. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de GCDI, incluyen la información financiera de la Sociedad y la información de TGLT Uruguay S.A (la cual se encuentra consolidado con su subsidiaria FDB S.A y Ponte Armelina S.A) y La Maltería S.A.U. TGLT Uruguay S.A. y GCDI LLC, han convertido los activos y pasivos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Los créditos y deudas y operaciones entre entidades del grupo consolidado se eliminan en la consolidación. Los resultados originados por operaciones entre miembros del grupo consolidado y no trascendidos a terceros y contenidos en los saldos finales de activos se eliminan totalmente.

Las participaciones no controladoras, presentadas como parte del patrimonio, representan la porción de las ganancias o pérdidas y activos netos de una subsidiaria que no son poseídos por GCDI. La Dirección de la Sociedad atribuye el total del resultado y del otro resultado integral de las subsidiarias entre los propietarios de la controladora y las participaciones no controladoras basadas en sus respectivas participaciones.

El control se logra cuando el inversor está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre esta última. Específicamente, el inversor controla una entidad receptora de la inversión, si y solo si tiene:

- Poder sobre la entidad receptora de la inversión (es decir, existen derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la misma).
- Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión.
- Capacidad de utilizar su poder sobre la entidad receptora de la inversión para afectar sus rendimientos de forma significativa.

Cuando el inversor tiene menos de la mayoría de los derechos de voto o similares de la entidad receptora de la inversión, el inversor considera todos los hechos y circunstancias pertinentes a fin de evaluar si tiene o no poder sobre dicha entidad, lo que incluye:

- La existencia de un acuerdo contractual entre el inversor y los otros tenedores de los derechos de voto de la entidad receptora de la inversión.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

53

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.2. Bases de consolidación (continuación)

- Los derechos que surjan de otros acuerdos contractuales.
- Los derechos de voto del inversor, sus derechos potenciales de voto o una combinación de ambos.

El inversor evaluará nuevamente si tiene o no el control sobre una entidad receptora de la inversión si los hechos y las circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los tres elementos de control arriba descriptos. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la controladora obtiene el control sobre la subsidiaria y finaliza cuando la controladora pierde el control sobre la misma. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que la controladora adquiere el control de la subsidiaria hasta la fecha en que la controladora deja de controlar la misma.

El resultado del ejercicio y cada componente del otro resultado integral se atribuyen a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si los resultados de las participaciones no controladoras dan lugar a un saldo deudor. De ser necesario, se realizan los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias a fin de que sus políticas contables se ajusten a las políticas contables del Grupo.

Un cambio en la participación en una subsidiaria, sin que haya pérdida de control, se contabiliza como una transacción de patrimonio. Cuando la controladora pierde el control de una subsidiaria:

- Da de baja los activos (incluida la plusvalía) y los pasivos de la subsidiaria.
- Da de baja el importe en libros de cualquier participación no controladora.
- Da de baja las diferencias por conversión acumuladas, registradas en el patrimonio.
- Reconoce el valor razonable de la contraprestación que se haya recibido.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión residual retenida.
- Reconoce cualquier saldo positivo o negativo como resultados, y
- Reclassifica a los resultados o resultados acumulados, según corresponda, la participación de la controladora en los componentes anteriormente reconocidos en el otro resultado integral, tal como se requeriría si la controladora hubiese directamente vendido los activos o pasivos relacionados.

4.3 Moneda funcional

Para fines de los presentes estados financieros consolidados, los resultados y la situación financiera de la Sociedad y de La Maltería S.A.U. están expresados en pesos (moneda de curso legal en la República Argentina). En el caso de GCDI LLC, localizada en Estados Unidos, TGLT Uruguay S.A. y su subsidiaria FDB S.A., localizadas en la República Oriental del Uruguay, sus monedas funcionales son el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros de las entidades separadas, las transacciones en moneda distinta de la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) se registraron utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectuaron las operaciones. Al final de cada ejercicio que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvirtieron a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvirtieron a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas. Los resultados imputados dentro de los Otros resultados integrales relacionados con diferencias de conversión generadas por inversiones en sociedades con moneda funcional distinta del peso y por la conversión de los estados contables a moneda de presentación (pesos), no tienen efecto en el impuesto a las ganancias ni en el impuesto diferido ya que al momento de su generación dichas transacciones no tuvieron impacto en la utilidad contable ni impositiva.

4.4. Costos por préstamos

Los costos financieros generados por los préstamos obtenidos para aplicar a la financiación de los proyectos urbanísticos (en desarrollo) en forma directa, se incluyen formando parte del costo de dichos activos, de acuerdo a lo establecido por la NIC 23 "Costos por préstamos". Adicionalmente, en los casos de préstamos genéricos, es decir, sin asignación específica a un proyecto urbanístico determinado, se empleó el criterio de asignación previsto en la mencionada NIC. El importe de los costos por préstamos capitalizados durante los ejercicios que se informan no excede al total de los costos por préstamos en que se han incurrido durante ese mismo ejercicio, respectivamente. El resto de los costos por préstamos son reconocidos en resultados cuando se incurren. Al cierre del presente ejercicio no se cumplen con las condiciones de capitalización requeridas por la NIC 23.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

54

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.5. Impuesto a la Ganancias

Impuestos

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto a las ganancias corriente por pagar y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el ejercicio. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales de la Sociedad, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad en concepto del impuesto corriente, en caso de corresponder, se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del ejercicio sobre el cual se informa.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes a esos rubros utilizadas para determinar el resultado fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias impositivas en el futuro. Se reconocerá un activo por impuesto diferido, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuesto diferido debe someterse a revisión al final de cada ejercicio sobre el que se informe y se debe reducir el importe del saldo del activo por impuesto diferido, en la medida que estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del ejercicio sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente haya terminado el proceso de su aprobación. La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del ejercicio sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Una entidad debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos sólo si: a) tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y b) los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a las ganancias correspondiente a la misma autoridad fiscal, y la Sociedad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Los impuestos diferidos activos se reconocen por los quebrantos impositivos trasladables a ejercicios futuros, para los que se estima que es probable su compensación con ganancias impositivas futuras. Se requiere un juicio significativo de la Dirección para determinar el importe de impuestos diferidos activos que pueden ser reconocidos, basándose en la probabilidad de ocurrencia de ganancias impositivas futuras y estrategias de planeamiento fiscal.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse en el resultado del ejercicio, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Reforma fiscal

Con fecha 2 de junio de 2021 se publicó la Ley N° 27.630, la cual introdujo ciertas modificaciones a la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019) consistentes principalmente en la modificación de las alícuotas del Impuesto a las Ganancias aplicables a las sociedades para los ejercicios fiscales que se inicien partir del 1 de enero de 2021.

Estas modificaciones consisten en la aplicación de alícuotas escalonadas tomando como base la ganancia neta acumulada de acuerdo al siguiente detalle:

- (i) Hasta \$ 14.301.209,21 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán una alícuota del 25%;

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

55

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.5. Impuesto a la Ganancias (continuación)

(ii) Más de \$ 14.301.209,21 y hasta \$ 143.012.092,08 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 3.575.302,30 más una alícuota del 30% sobre el excedente de ese monto;

(iii) Más de \$ 143.012.092,08 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 42.188.567,16 más una alícuota del 35% sobre el excedente de ese monto.

Los montos previstos en la escala establecida en el primer párrafo de este artículo se ajustarán anualmente, a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), organismo desconcentrado en el ámbito del Ministerio de Economía, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos determinados por aplicación del mecanismo descrito resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

4.6 Impuestos diferidos

El Impuesto Diferido se reconoció sobre las diferencias temporarias entre bases contables de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus correspondientes bases fiscales.

Los Pasivos por Impuesto Diferido se reconocieron, generalmente, para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles en el futuro. Los Activos por Impuestos Diferidos, se reconocieron por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que se estime probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocieron cuando las diferencias temporarias surgieron de la plusvalía o del reconocimiento inicial (distinto al generado en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afectó la ganancia fiscal ni la ganancia contable.

La medición de los Activos y Pasivos por Impuesto Diferido al final de los ejercicios sobre los que se informan reflejan las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los Activos por Impuestos Diferidos se compensaron con Pasivos por Impuestos Diferidos sólo si a) existe legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad fiscal y b) los activos y pasivos por impuestos diferidos devienen del Impuesto a las Ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal teniendo GCDI S.A. la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. Los cargos por Impuestos Diferidos se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral.

4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto

Las personas y entidades extranjeras, así como las sucesiones indivisas, independientemente si están domiciliadas o con sede en la Argentina o en el extranjero, están sujetas al impuesto sobre los bienes personales del 0,25% del valor de las acciones emitidos por entidades de Argentina, al 31 de diciembre de cada año. El impuesto se aplica a los emisores argentinos de dichas acciones, tales como GCDI S.A., que tiene que pagar este impuesto, en sustitución de los accionistas correspondientes, y se basa en el valor de las acciones (valor patrimonial proporcional), o el valor contable de las acciones derivadas de los últimos estados contables al 31 de diciembre de cada año. El 29 de junio de 2016 el Congreso de la Nación aprobó la ley N° 27.260 “Régimen de sinceramiento fiscal” que prevé un régimen de amnistía fiscal y una reforma fiscal permitiendo declarar de manera voluntaria y excepcional y sin la obligación de ingresarlos al país, la tenencia de bienes en el país y en el exterior, dentro de un plazo que se extendió desde su entrada en vigencia hasta el 31 de marzo de 2017. El impuesto específico era del 10% hasta finales de 2016 y del 15% hasta finales de marzo de 2017. Algunas de las disposiciones que surgen de la mencionada ley respecto a bienes personales fueron que se estableció una reducción de la alícuota del impuesto y la suba del mínimo sujeto a tributación. Las alícuotas, respectivamente, pasaron a 0,75%, 0,50% y 0,25% respectivamente.

Este régimen incluyó además la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los ejercicios fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los ejercicios fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre otros requisitos, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de “buen cumplidor”.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252 - Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto (continuación)

Por tal motivo, GCDI S.A. se ha adherido a este beneficio evitando así el ingreso del tributo en cuestión por los ejercicios 2016, 2017 y 2018. Recordamos que, respecto al saldo remanente del Impuesto sobre los Bienes Personales, la Sociedad tiene el derecho a obtener el reembolso del impuesto pagado por parte de los accionistas a quienes el impuesto mencionado le resultare aplicable, mediante el mecanismo de reembolso que la Sociedad estime conveniente.

La Sociedad ha regularizado a partir del ejercicio 2019, el pago del impuesto.

4.8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos desarrollados y mantenidos para obtener rentas, apreciación del capital o ambas y se miden a su valor razonable. El valor razonable de los activos netos identificables surgió de los informes practicados por profesionales independientes peritos en la materia en oportunidad de producirse las combinaciones de negocios.

4.9. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo (P,PyE) se expresan al costo, neto de la depreciación acumulada y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Tal costo incluye el costo de reemplazar parte de las P,PyE y los costos por préstamos por proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen con los requisitos para su reconocimiento. Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado del resultado a medida que se incurrir.

La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. Dichas vidas útiles responden a criterios y estándares razonables en función a la experiencia acumulada por la Dirección de la Sociedad. Para más información sobre la estimación de las vidas útiles asignadas, remitirse a la Nota 4.2.0.

Un componente de P,PyE o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se esperan obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan y ajustan prospectivamente a cada fecha de cierre de ejercicio, de corresponder. La evolución de los bienes P,PyE se expone en Nota 5.

4.10. Activos intangibles

Marcas y software

Comprende a las erogaciones efectuadas para la adquisición de software y el registro de marcas. Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los mismos se contabilizan al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. La amortización está calculada por el método de línea recta, cuya alícuota se determina en base a la vida útil asignada a los bienes a partir del mes de incorporación inclusive. La evolución de los activos intangibles se incluye en Nota 6.

El ejercicio y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al cambiar el ejercicio o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización en activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado del resultado en la categoría de gastos que resulte coherente con la función de dichos activos intangibles. Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado del resultado cuando se da de baja el activo.

4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros

La regla general de la NIC 36 establece que al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa, la Dirección debe evaluar si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, se estima el importe recuperable del mismo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una Unidad Generadora de Activo (UGE),

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

57

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros (continuación)

y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado.

Para comprobar el deterioro del valor de las plusvalías originadas por las combinaciones de negocios, las mismas fueron distribuidas entre cada una de las UGE que posee la Sociedad, las cuales se han beneficiado por las sinergias de las combinaciones de negocios. Ello obliga a la Sociedad a realizar la prueba de deterioro en cada fecha de emisión de estados financieros de las UGE que las contienen.

Dado que los restantes activos que deben someterse a la evaluación de deterioro establecida en la NIC 36 están incluidos en alguna de las UGE a las que se les asignó una plusvalía, la Sociedad debe practicar la prueba de deterioro en cada fecha de preparación de estados financieros, con independencia de la existencia de indicios de deterioro. Por lo recién expuesto, no fue necesario diseñar un procedimiento de monitoreo de indicios, tal como lo establece la NIC 36.

La Dirección basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de pronósticos que se confeccionan por separado para cada una de las UGE del Grupo a las cuales se les asignaron los activos individuales.

Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los activos, se reconocen en el estado del resultado en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado. Una pérdida por deterioro reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la correspondiente depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para el activo en los ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado del resultado, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no se revierte en ningún ejercicio posterior.

4.12. Inventarios

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

4.12.1 Proyectos en construcción

Los inmuebles clasificados como inventarios se valúan al costo de adquisición y/o construcción, o a su valor de mercado estimado, el que sea menor. Entre los costos se incluyen el valor del terreno y las mejoras, los costos directos y gastos generales de construcción, costos por préstamos (cuando se cumplen los requisitos de la NIC 23) e impuestos inmobiliarios.

4.12.2 Proyectos terminados

Las unidades de los proyectos urbanísticos se exponen como "Proyectos terminados" cuando el proceso de construcción ha finalizado y las mencionadas unidades se encuentran en condiciones de ser entregadas o vendidas. Las erogaciones posteriores a la finalización de la construcción se reconocen en resultados, en la medida que no correspondan a gastos post construcción necesarios para que las unidades estén en condiciones de ser entregadas o vendidas.

El costo de construcción de unidad funcional es reconocido al momento en que la misma es entregada al cliente, reduciendo consecuentemente su valor de inventario. Dicho costo se reconocerá como ganancia o pérdida por la venta determinado por su precio normal de venta menos un margen, calculado este último sobre la base de un promedio ponderado de las unidades desarrolladas simultáneamente durante el proyecto.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

58

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.12. Inventarios (continuación)

El mencionado margen bruto se obtiene a partir de los ingresos y costos totales estimados para cada edificio calculado al momento en que la unidad es entregada, considerando los edificios ya lanzados y de esa forma minimizando el uso de estimaciones.

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

4.13. Arrendamientos

La identificación de un arrendamiento se efectúa bajo un modelo de control, distinguiendo los arrendamientos y los acuerdos de servicios sobre la base de si existe un activo identificado controlado por el cliente. El control existe si el cliente posee (i) el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización del activo identificado, y (ii) el derecho de dirigir como es utilizado el activo.

Los activos que califican en arrendamiento requieren el reconocimiento de un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del mismo, excepto para aquellos arrendamientos de corto plazo o de bajo valor de los activos.

El derecho de uso del activo es inicialmente reconocido al costo y subsecuentemente medido a costo (suje to a ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por desvalorización, de existir, ajustados por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento.

El derecho de uso del activo se re expresa mediante la aplicación del procedimiento de ajuste descrito en la Nota 3.2.

El pasivo por arrendamiento es inicialmente reconocido al valor actual de los pagos del arrendamiento que son pagados en dicho momento inicial; con posterioridad, el pasivo por arrendamiento es ajustado por interés (reconocido como gasto financiero) y los pagos del arrendamiento, así como por el impacto de modificaciones al arrendamiento, entre otros.

La Sociedad no posee acuerdos por arrendamientos significativos al 31 de diciembre de 2023.

4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes

La Sociedad clasifica a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- a) se espera realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- c) se espera realizar dentro del ejercicio de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- d) se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se exponen como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- a) se espera liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantenga fundamentalmente para negociación;
- c) debe liquidarse dentro del ejercicio de doce meses desde la fecha de balance; o
- d) la entidad no tenga un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

4.15. Inversiones en Sociedades

Las inversiones en sociedades son registradas por el método del valor patrimonial proporcional.

De acuerdo con este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo en la línea "Inversiones en asociadas" del estado de situación financiera, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de las inversiones en sociedades con posterioridad a la fecha de adquisición, el cual se refleja en el estado de resultados integral es en la línea "Resultado inversión en sociedades". La inversión incluye, en caso de corresponder, la llave de negocio identificada en la adquisición. Las asociadas son todas aquellas en las que el Grupo posee una influencia significativa, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, pero sobre las que no se ejerce control ni control

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

59

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.15. Inversiones en Sociedades (continuación)

conjunto. La influencia significativa en una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20% y menor al 50%.

De acuerdo a lo establecido por la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", y NIC 28, "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", las inversiones en las cuales dos o más partes tienen el control conjunto deben ser clasificadas en cada caso como operación conjunta cuando las partes que ejercen el control conjunto tienen los derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto. Considerando dicha clasificación, los negocios conjuntos son registrados por el método del valor patrimonial proporcional.

4.16. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios registradas por la Sociedad corresponden a combinaciones efectuadas con anterioridad al ejercicio 2011 y la resultante de la compra de Caputo. Dichas combinaciones se contabilizaron mediante el método de adquisición. La contraprestación de la adquisición se midió al valor razonable estimado (a la fecha de intercambio) de los activos cedidos y pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio, excepto los activos o pasivos por impuesto diferido y los pasivos o activos relacionados con los acuerdos de beneficios a los empleados que fueron reconocidos y medidos de conformidad con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias y NIC 19 Beneficios a los empleados respectivamente. Los costos relacionados con la adquisición se reconocieron en resultados al ser incurridos.

4.17. Provisiones

Las provisiones se reconocieron, en los casos en que la Sociedad frente a una obligación presente (ya sea legal o implícita) a su cargo originada en un suceso pasado, resulte probable que tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y haya sido posible hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión fue la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoció una cuenta por cobrar como un activo si se consideró virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar pudo ser medido con fiabilidad. En Nota 32 se presenta un detalle de los principales reclamos recibidos por la Sociedad y en Nota 17 se exponen las provisiones realizadas por la Sociedad por juicios y otras contingencias.

4.18. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros basado en dos criterios, según NIIF 9: i) El modelo de negocio de la Sociedad para administrar los instrumentos financieros, y ii) Si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos financieros representan "Solo Pagos de Principal e Intereses" (SPPI).

La clasificación y medición de los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad es la siguiente:

- a) **Instrumentos financieros medidos Valor Razonable con Efecto en Resultados (FVTPL, por su sigla en inglés).**
Estos instrumentos se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados del periodo. Los instrumentos financieros medidos a "FVTPL" son mantenidos para negociar y se adquieren principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los instrumentos derivados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados con tratamiento de contabilidad de cobertura. Los instrumentos financieros de esta categoría se clasifican como Otros activos o pasivos financieros corrientes. Su valorización posterior se realiza mediante la determinación de su valor razonable, registrando los cambios de valor en el Estado Consolidado de Resultados Integrales, en la línea Otras ganancias (pérdidas).
- b) **Instrumentos financieros medidos a Costo Amortizado.**
Se mantienen con el objetivo de recolectar flujos de efectivo contractuales que cumplan con el criterio "solo pagos de principal e intereses" (SPPI). Estos instrumentos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

60

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.18. Instrumentos financieros (continuación)

El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos y gastos financieros, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja en cuentas se reconoce en utilidad o pérdida de periodo. Se incluyen en esta categoría los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por pagar y los préstamos incluidos en Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes. Su reconocimiento se realiza a través del costo amortizado, registrándose directamente en resultados el devengamiento de las condiciones pactadas.

c) Instrumentos financieros medidos a Valor Razonable con Efecto en Resultados Integrales (FVOCI, por su sigla en inglés).

Con ganancias o pérdidas reclasificadas a resultados del periodo en el momento de la baja en cuentas. Los instrumentos financieros en esta categoría cumplen con el criterio "SPPI" y se mantienen dentro del modelo de negocio de la Sociedad, tanto para cobrar los flujos de efectivo como para venderlos.

A la fecha de cada estado de situación financiera, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de que un instrumento financiero o un grupo de instrumentos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

En aquellas coberturas donde la documentación sea insuficiente o bien los test de coberturas resulten no ser altamente efectivos, los instrumentos en derivados se tratan como inversiones, con efecto inmediato en resultados del periodo.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no posee instrumentos de cobertura.

Deudores comerciales (neto de deterioros acumulados)

Las cuentas comerciales se reconocen como activo cuando la Sociedad genera su derecho de cobro, en base a los criterios de reconocimiento de ingresos.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos los deterioros de valor acumulados.

Importes por cobrar a plazo prolongado se registran a sus valores descontados, a fin de reconocer la porción de ingresos financieros implícitos en las operaciones.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, para aquellas transacciones significativas de plazos superiores a un año.

Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses, clasificados dentro del rubro "Préstamos", se reconocen inicialmente a su valor justo, el que corresponde al valor en la colocación descontado de todos los gastos de transacción directamente asociados a ella, para luego ser controlados utilizando el método del costo amortizado en base a la tasa efectiva.

4.19. Cuentas de Patrimonio

Las partidas del patrimonio fueron preparadas de acuerdo con las normas contables vigentes. La contabilización de movimientos del mencionado rubro se efectuó de acuerdo con las respectivas decisiones assemblearias, normas legales o reglamentarias, aunque tales partidas no hubieran existido o hubieran tenido un saldo diferente en caso de haberse aplicado en el pasado las NIIF.

4.19.1. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$ 1 por acción y por acciones preferidas de valor nominal \$1 por acción.

4.19.2. Ajuste de capital

Representa la reexpresión del capital social de acuerdo a la NIC 29.

4.19.3. Prima de emisión

Corresponde a la diferencia entre el monto de suscripción de los aumentos de capital y el correspondiente valor nominal de la

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

61

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.19. Cuentas de patrimonio (continuación)

acciones emitidas reexpresadas de acuerdo a NIC 29.

4.19.4. Acciones en cartera

Se debitará la cuenta "Capital Social" por el valor nominal de las acciones adquiridas, exponiéndose dicho valor en "Acciones Propias en Cartera". El costo de adquisición de las acciones propias se debitará a la cuenta "Costo de acciones propias en cartera", y deberá exponerse dentro del Patrimonio Neto como parte de las cuentas de capital y a continuación del Capital Social, Ajuste del Capital Social y las Primas de Emisión. Este asiento se revertirá en oportunidad de la enajenación de las acciones.

4.19.5. Prima por negociación de acciones propias

En el momento de enajenación de las acciones propias en cartera, la diferencia entre el valor neto de realización de las acciones propias vendidas y su costo de adquisición se imputará, tanto en el caso de resultar positiva como negativa, a una cuenta de aportes no capitalizados de los propietarios que se denominará "Prima de negociación de acciones propias".

4.19.6. Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley Nº 19.550, la Sociedad debe efectuar una reserva legal no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% de Capital Social, importe que se encuentra reexpresado de acuerdo a NIC 29.

4.19.7. Reserva facultativa

Corresponde a reservas realizadas por la Sociedad a su valor nominal reexpresadas de acuerdo a la NIC 29.

4.19.8. Resultados Acumulados

Comprende a las ganancias o pérdidas acumuladas sin asignación específica, que siendo positivas pueden ser distribuibles mediante decisión de la Asamblea de Accionistas, en tanto no estén sujetas a restricciones legales. Comprende el resultado de ejercicios anteriores que no fueron distribuidos, los importes transferidos de otros resultados integrales y los ajustes de ejercicios anteriores por aplicación de las normas contables.

Adicionalmente, de acuerdo a lo establecido por las normas de la CNV, cuando el saldo neto de los otros resultados integrales sea positivo, éste no podrá ser distribuido, capitalizado ni destinado a absorber pérdidas acumuladas; cuando el saldo neto de estos resultados al cierre de un ejercicio sea negativo, existirá una restricción a la distribución de resultados acumulados por el mismo importe.

Para la absorción del saldo negativo de la cuenta "Resultados Acumulados", en su caso, al cierre del ejercicio a considerar por la Asamblea de Accionistas, deberá respetarse el siguiente orden de afectación de saldos:

- a) Ganancias reservadas (voluntarias, estatutarias y legal, en ese orden);
- b) Contribuciones de capital;
- c) Primas de emisión y primas de negociación de acciones propias (cuando este rubro tenga saldo acreedor);
- d) Otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible) y;
- e) Capital social.

4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Dirección de la Sociedad deba realizar juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes, al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa.

En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en ejercicios futuros un ajuste significativo al importe en libros del activo o del pasivo afectado.

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad, la Dirección no realizó juicios que podrían tener un potencial efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, excepto por lo mencionado en relación al reconocimiento de créditos por Impuestos.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

62

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas (continuación)

A continuación, se describen las principales estimaciones contables y suposiciones subyacentes contenidas en los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección.

Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual las estimaciones son revisadas, ya sea en el ejercicio actual o futuro.

a) Estimación de vidas útiles

A continuación se describen los años de vida útil en los cuales la Dirección estima que los bienes agotarán su uso o dejarán de generar beneficios económicos a la Sociedad: a) Muebles y útiles 10 años, b) Hardware 5 años, c) Inmuebles 50 años, d) Mejoras en inmuebles propios 3 años, e) Mejoras en inmuebles de terceros 5 años, f) Instalaciones 5 años, g) Marcas 10 años, h) Software 3 años, i) Desarrollo de software 3 años; j) Maquinarias y equipos 10 años; k) Rodados 5 años; l) Autoelevadores 10 años; m) Encofrados 5 años.

La Dirección revisa sus estimaciones sobre las vidas útiles de los activos depreciables o amortizables a la fecha de cada ejercicio, basándose en la utilidad esperada de los activos. La incertidumbre en estas estimaciones se relaciona con la obsolescencia técnica que podría cambiar la utilidad de ciertos activos como software o equipos de tecnología.

En relación con la plusvalía, la misma se ha clasificado como de vida útil indefinida y está sujeta a análisis de deterioro.

b) Estimación del deterioro del valor de activos no financieros

Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE) excede su importe recuperable, que es el valor razonable menos los costos de venta, o su valor de uso, el que sea mayor. El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en información disponible sobre operaciones de venta similares, hechas en condiciones entre partes independientes para bienes similares, o en precios de mercado observables, menos los costos incrementales de disposición del bien.

El cálculo del valor de uso se basa en un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los próximos años y no incluyen las actividades de reestructuración a las que la Sociedad aún no se ha comprometido, ni las inversiones futuras significativas que aumentarán el rendimiento del bien o de la UGE que se somete a prueba. El importe

recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los ingresos de fondos futuros esperados a la tasa de crecimiento utilizada con fines de extrapolación, por lo que la incertidumbre se relaciona con dichas variables de estimación.

c) Impuestos

La Sociedad establece provisiones sobre la base de estimaciones razonables. El importe de tales provisiones se basa en varios factores, como la experiencia en inspecciones fiscales anteriores y las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal realizadas por la entidad sujeta al impuesto y la autoridad fiscal responsable. Diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones según las condiciones imperantes en el lugar de domicilio de la entidad del grupo económico.

El Activo por Impuesto Diferido originado en quebrantos impositivos se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que haya una ganancia impositiva disponible futura contra la cual puedan utilizarse tales pérdidas.

La determinación del importe del Activo por Impuesto Diferido que se puede reconocer requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Dirección, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

d) Provisiones

Las contingencias incluyen procesos judiciales pendientes o reclamos por eventuales perjuicios a terceros por daños originados en el desarrollo de las actividades, así como también reclamos de terceros originados en cuestiones de interpretación legislativa. La naturaleza de las contingencias comprende cuestiones laborales, comerciales, impositivas y aduaneras.

El costo final de las mismas puede variar respecto de las provisiones contabilizadas por el Grupo GCDI basadas en diferentes interpretaciones de las normas, opiniones y evaluaciones finales de los daños y costas de los procesos judiciales en los que el Grupo GCDI es parte demandada. Por lo tanto, cualquier modificación en los factores o circunstancias relacionados con este tipo de

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

63

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas (continuación)

previsiones, así como en las normas y regulaciones, podría tener un efecto significativo en los pasivos contingentes registrados por dichos juicios.

4.21. Reconocimiento de ingresos

La NIIF 15 “Ingresos por contratos con clientes” especifica como y cuando se reconocerá ingresos, así como la información adicional que la Sociedad debe presentar en los estados financieros. La norma proporciona un modelo único de cinco pasos basado en principios que se aplicará a todos los contratos con los clientes.

La Sociedad ha adoptado esta norma, adaptando su política contable de reconocimiento de ingresos. No surgen cambios en cuanto al momento del reconocimiento del ingreso, el control del cliente sobre el activo sigue produciéndose en el momento de la posesión. Si surgieron cambios en cuanto al reconocimiento de activos y pasivos del contrato que deberán mantenerse y reconocer su ingreso o gasto al mismo momento que se reconocerá el ingreso derivado del contrato. Otro impacto que la Sociedad reconoció en sus estados financieros fue el reconocimiento del componente financiero de sus anticipos de clientes.

Según los métodos de transición de esta nueva norma, la Sociedad ha adoptado usar el método retroactivo con el efecto acumulado reconocido en la fecha de la aplicación inicial, por lo tanto, los saldos comparativos no fueron modificados.

Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra, (i) identificación del contrato, (ii) identificación de las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño, y (v) reconocer el ingreso.

A continuación, procedemos a detallar el proceso de reconocimiento de ingreso por segmento de negocio del Grupo.

- *Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de compra venta de unidades funcionales en los proyectos residenciales que desarrolla bajo las marcas: Forum, Astor y Metra.

Para cada contrato, en virtud de las características de los proyectos la Gerencia de la Sociedad ha identificado las siguientes obligaciones de desempeño:

- Compromiso de entregar la unidad funcional (UF) – incluye el compromiso de entregar la UF, la cochera, entre otros, y de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes esenciales para la posesión;
- Compromiso de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes no esenciales para la posesión (amenities);

Considerando los proyectos vigentes disponibles para entrega: Astor Núñez, Astor San Telmo y Metra Puerto Norte, la Gerencia de la Sociedad ha concluido que los amenities no son una obligación de desempeño distinta que la entrega de la unidad funcional.

La Gerencia de la Sociedad evaluará si las obligaciones de desempeño identificadas sobre proyectos futuros constituirán dos obligaciones independientes o podrán ser consideradas una única obligación. La Sociedad reconoce los ingresos ordinarios procedentes de la firma de contratos al cumplirse todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Sociedad transfirió al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Sociedad no conservó para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retuvo el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios se midió confiablemente;
- se consideró probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción fueron medidos confiablemente.

El precio de la transacción es definido como la suma de los importes cobrados y por cobrar a la fecha de la transacción más los componentes financieros.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

64

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.21. Reconocimiento de ingresos (continuación)

- *Segmento de negocios: Construcción y Servicios*

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de construcción de largo plazo (entre 2-3 años generalmente) en su mayoría con clientes privados y algunos clientes públicos, en la República Argentina. La Sociedad considera que dichos contratos responden a una única obligación de desempeño.

Mediante la ejecución de los contratos de obra, la Sociedad y sus subsidiarias prestan un servicio de construcción sobre los activos de los clientes. En consecuencia, dada la prestación del servicio a lo largo del tiempo, los ingresos son reconocidos periódicamente hasta el límite del avance de obra. La selección del método para la medición del grado de avance requiere juicios profesional es y se base en la naturaleza del servicio prestado. La Sociedad calcula los grados de avance en función del avance físico de obra. Este método requiere que la gerencia de la Sociedad elabore presupuestos de costos respecto de las obras y se realice una medición fiable del grado de avance. Las eventuales modificaciones de los costos estimados son incorporadas periódicamente a los costos estimados actualizados durante el plazo del contrato. El estado de resultados expone los ingresos y costos reconocidos por las obras al cierre de cada ejercicio. Los costos incurridos representan trabajos realizados, lo que se corresponde con la transferencia de control al cliente. Los ingresos son registrados proporcionalmente al avance de obra. Los costos de operaciones incluyen mano de obra, materiales, costo de subcontratistas, y otros costos directos e indirectos. Dado la naturaleza del trabajo requerido para la realización de las obligaciones de desempeño de la Sociedad, la estimación de ingresos y costos de la obra es un proceso complejo, sujeto a un gran número de variables y requiere de juicios profesionales significativos.

La Sociedad estima las variables considerando los importes más probables a ser cobrados y hasta el monto máximo que se estima que no será revertido. La gerencia realiza las estimaciones con la información que tiene disponible.

4.22. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende efectivo, depósitos bancarios junto con otros a corto plazo, inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en montos de efectivo y que se encuentran sujetas a un riesgo mínimo de cambio de valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se expone: en moneda nacional, a su valor nominal y en moneda extranjera: se convirtieron al tipo de cambio vigente al cierre de los ejercicios aplicable para la liquidación de las respectivas operaciones. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio. Los activos tales como bonos y títulos públicos, fondos comunes inversión y pagares sin garantía fueron clasificados como "Activos Financieros al valor razonable con cambios en los resultados" teniendo en cuenta la naturaleza y propósito determinado al momento del reconocimiento inicial. La ganancia o pérdida neta por cualquier resultado obtenido originado en el activo se reconoció en los resultados y clasificándose como resultados financieros en el estado consolidado del resultado integral.

4.23. Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción básica es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, netas, de corresponder, de las recompras realizadas. La utilidad neta por acción diluida es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, y cuando son diluibles, incluyendo las opciones de compra de acciones, se ajustan por el efecto de todas las acciones potencialmente diluibles, como si hubieran sido convertidas.

Al computar la utilidad neta por acción diluida, los ingresos disponibles para los accionistas comunes, utilizados en el cálculo del resultado por acción básico, son ajustados por aquellos resultados que resultarían de la potencial conversión en acciones ordinarias.

La cantidad promedio ponderada de acciones en circulación se ajusta para incluir la cantidad de acciones ordinarias adicionales que hubieran estado en circulación, si se hubieran emitido las acciones ordinarias potencialmente diluibles. La utilidad neta por acción diluida se basa en la tasa de conversión o precio de ejercicio más beneficioso durante todo el plazo del instrumento desde el punto de vista del tenedor de dicho instrumento. El cálculo de la utilidad neta por acción diluida excluye las potenciales acciones ordinarias si su efecto es antidiluyente.

4.24. Distribución de dividendos

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la RG (CNV) N° 622 y el estatuto de la controladora, al menos el 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria de la ganancias neta del ejercicio y los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados no asignados, y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (si las hubiere), deberá destinarse a incrementar el saldo de la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social más el saldo de la

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

65

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.24. Distribución de dividendos (continuación)

cuenta Ajuste del capital.

Desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo, excepto en acciones liberadas - están sujetos a una retención de impuestos (el "Impuesto sobre Dividendos") a una tasa del 10% sobre el importe de dichos dividendos, respecto de personas humanas tanto argentinas como extranjeras. Sin embargo, si los dividendos se distribuyen a compañías locales, el Impuesto sobre Dividendos no es aplicable. La compañía retiene y paga este impuesto en nombre de sus accionistas y compensa los impuestos aplicables contra cualquier deuda hacia los accionistas.

Cabe aclarar que mediante la Ley 27.430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma. En forma adicional, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan fijando la alícuota en 7% (para los años 2018 y 2019) y 13% (a partir del año 2020).

La Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva (LSSRP) - B.O. 23 de diciembre de 2019, suspende la aplicación de la alícuota del 13% para la distribución de dividendos, estableciéndola en el 7%.

4.25 Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2022. Los mismos a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados financieros a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

El Directorio de la Sociedad introdujo algunos cambios en la exposición de ciertas partidas. Los estados financieros que se presentan con fines comparativos, fueron modificados para incorporar el efecto de los cambios mencionados.

4.26 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general, en los estados financieros no se compensan ni los activos ni pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma, y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

4.27 Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía

La Sociedad comprueba que el valor en libros de sus inventarios y de sus activos, y plusvalía, no sea mayor que el valor recuperable de los mismos, lo cual realiza al cierre de cada ejercicio, más frecuentemente si es que existieran indicios que pudieran resultar en cambios significativos en el valor de algún activo.

En este contexto, GCDI agrupa sus activos en las diferentes Unidades Generadoras de Efectivos ("UGE"). Éstas son activos o grupos de activos que generan entradas de efectivo que son en buena medida independientes del flujo de efectivo de otros activos o grupos de activos. A saber, las diferentes UGE se distribuyen en los siguientes dos segmentos:

I. Segmento Construcción y Servicios

Este segmento agrupa los activos relacionados a proyectos de construcción para terceras partes, así como, Logística Ambiental Mediterránea S.A. y LimpAr Rosario S.A.

II. Segmentos de Desarrollos Inmobiliarios

Este segmento agrupa los activos relacionados tanto a los proyectos de desarrollo inmobiliario en curso, sea directamente por GCDI (como son Metra Puerto Norte y Astor San Telmo, entre otros) como a través de subsidiarias (como por ejemplo Forum Puerto del Buceo), como a activos de banco de tierra de la Compañía.

Esta segregación tiene en cuenta varios factores, entre los cuales prima el modo en que la Sociedad monitorea la operación del negocio o cómo toma decisiones de continuar o discontinuar activos y operaciones de la misma. El importe recuperable se mide, dependiendo el caso, como el valor razonable menos el costo de venta, utilizando en dichos casos evaluaciones de terceras partes independientes, o bien por su valor de uso. Al evaluar el valor de uso se estima, para cada una de las diferentes UGE, el valor presente de sus flujos futuros de efectivo netos, los cuales son descontados a una tasa que refleja el costo medio ponderado del capital de la Compañía, elaborados por la alta gerencia de la Compañía, con diferentes probabilidades de ocurrencia.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

66

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.27 Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía (continuación)

En el caso de que el valor recuperable fuera inferior a su valor en libros, se reconoce entonces una pérdida por deterioro en el estado de resultados, reduciendo así el valor del activo hasta su valor recuperable. Consecuentemente, una vez registrada una pérdida por deterioro de valor correspondiente a un activo, la base de cálculo futura tendrá en cuenta la reducción del valor del activo ya registrada.

Prueba de deterioro de la plusvalía

GCDI grupo realiza la prueba de deterioro de la plusvalía al menos una vez al año o más frecuentemente si existieran indicios de deterioro. Para ello, la Sociedad calcula el valor recuperable de la misma a través de su valor en uso y lo compara con su valor de libros. El valor de uso se determina descontando un flujo de efectivo estimado de los próximos 5 años, el cual fue construido en base a los supuestos aprobados por la gerencia de la Compañía, y se toma una tasa de crecimiento de largo plazo para flujos posteriores al mismo. Los principales supuestos para realizar la prueba de deterioro de la plusvalía atribuible a la UGE Construcción son los siguientes:

	<u>Dic 31, 2023</u>
Valor de la plusvalía	12.502,2
Valor de los activos netos relacionados	422,65
Valor en libros de la UGE	12.924,85
Valor recuperable resultante	
Tasa de descuento anual antes de impuestos a pesos constantes (*)	29,17%
Tasa de crecimiento de largo	5,00%
Ponderación escenarios	12,924,85

(*) GCDI utiliza una tasa de descuento que pondera el costo del capital y de la deuda antes de impuestos, la cual refleja los parámetros vigentes al momento de realizar el análisis.

4.28 Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el ejercicio de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, no están afectados por factores estacionales.

4.29 Adquisiciones y disposiciones

El detalle de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2022, se encuentran detalladas en la Nota 17.1 a los estados financieros consolidados anuales. No hubo operaciones durante el ejercicio de doce meses al 31 de diciembre de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

67

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	59.054	103.100	1.612.587	589.040	192.444	238.031	2.794.256
Adquisiciones	-	11.329	-	-	17.763	-	29.092
Disminuciones	(15.608)	(31.082)	(132.312)	(384.769)	(17.115)	(51.743)	(632.629)
Total	43.446	83.347	1.480.275	204.271	193.092	186.288	2.190.719
Balance al 1º de enero de 2023	(47.568)	(65.741)	(946.471)	(545.571)	(191.033)	(224.989)	(2.021.373)
Depreciaciones	(4.481)	(27.633)	(326.671)	(37.946)	(4.952)	(13.042)	(414.725)
Disminuciones	15.608	31.082	132.312	384.769	17.115	51.743	632.629
Total	(36.441)	(62.292)	(1.140.830)	(198.748)	(178.870)	(186.288)	(1.803.469)
Valor residual Dic 31, 2023	7.005	21.055	339.445	5.523	14.222	-	387.250

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2022	86.920	85.344	1.612.587	613.358	255.666	238.031	2.891.906
Adquisiciones	-	34.336	-	16.336	-	-	50.672
Ajuste por conversión	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	(27.866)	(16.580)	-	(40.654)	(63.222)	-	(148.322)
Total	59.054	103.100	1.612.587	589.040	192.444	238.031	2.794.256
Balance al 1º de enero de 2022	(69.506)	(59.239)	(803.995)	(542.543)	(224.900)	(186.689)	(1.886.872)
Depreciaciones	(4.603)	(23.081)	(142.476)	(43.682)	(8.136)	(38.300)	(260.278)
Ajuste por conversión	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	26.541	16.579	-	40.654	42.003	-	125.777
Total	(47.568)	(65.741)	(946.471)	(545.571)	(191.033)	(224.989)	(2.021.373)
Valor residual Dic 31, 2022	11.486	37.359	666.116	43.469	1.411	13.042	772.883

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	46.129	46.129
Adquisiciones	-	-
Ajuste por conversión	-	-
Disminuciones	(1.455)	(1.455)
Total	44.674	44.674
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(6.303)	(6.303)
Amortizaciones	(4.426)	(4.426)
Disminuciones	1.455	1.455
Total	(9.274)	(9.274)
Valor residual Dic 31, 2023	35.400	35.400

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles (continuación)

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2022	7.184	7.184
Adquisiciones	-	-
Ajuste por conversión	39.745	39.745
Disminuciones	(800)	(800)
Total	46.129	46.129
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2022	(2.681)	(2.681)
Amortizaciones	(4.422)	(4.422)
Ajuste por conversión	800	800
Disminuciones	-	-
Total	(6.303)	(6.303)
Valor residual Dic 31, 2022	39.826	39.826

Nota 7. Plusvalía

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Valor de origen al inicio del ejercicio	13.732.607	13.732.607
Pérdida por deterioro	(1.230.403)	-
Total Plusvalía	12.502.204	13.732.607

Nota 8. Inventarios

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	20.602.193	19.740.075
Metra Puerto Norte	3.864.694	1.958.524
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(1.501.368)	(183.559)
Astor San Telmo	(1.232.277)	(1.627.013)
Total Inventarios – No corrientes	21.733.242	19.888.027
Corrientes		
Proyectos en Construcción		
Forum Puerto del Buceo	4.986.252	3.729.592
Otros inventarios	7.752	7.752
Proyectos terminados		
Astor Núñez	90.645	95.200
Metra Puerto Norte	3.933.940	9.970.506
Deterioros		
Forum Puerto del Buceo	(2.457.532)	(1.679.200)
Metra Puerto Norte	(2.238.992)	(1.929.510)
Total Inventarios – Corrientes	4.322.065	10.194.340
Total Inventarios	26.055.307	30.082.367

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

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

69

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios (continuación)

La evolución de los inventarios por proyectos al 31 de diciembre del 2023 es la siguiente:

	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
No corrientes		
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2023	18.113.062	1.774.965
Traspaso a corriente	-	1.280.660
Altas del ejercicio	862.118	235.448
Recuperos/(Pérdidas) por actualización de deterioros	394.736	(927.747)
Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2023	19.369.916	2.363.326

	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Corrientes					
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2023	95.200	940.987	7.100.009	2.050.392	7.752
Traspaso a corriente	-	-	(1.280.660)	-	-
Altas del ejercicio	-	-	145.085	515.112	-
Entregas del ejercicio	(4.555)	(521.690)	(3.989.236)	(36.784)	-
Pérdidas por actualización de deterioros	-	(142.899)	(556.648)	-	-
Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2023	90.645	276.398	1.418.550	2.528.720	7.752

Nota 9. Activos por impuestos

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	5.847	18.208
Impuesto a las Ganancias	244.126	394.351
Activo por impuesto diferido	-	75
Total Activos por Impuestos	249.973	412.634

Nota 10. Otros créditos

	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes			
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	30.375	20.780
Unidades recibidas por canje		2.958.076	3.176.878
Diversos en moneda nacional		-	2.476
Subtotal Otros créditos – No corrientes		2.988.451	3.200.134
Corrientes			
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		137.945	1.470
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	37	404.919	281.316
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		93.172	25.152
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	37	11.675	4.864
Impuestos Previsionales		15.021	27.286
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		1.586.032	4.278.598
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	37	57.273	162.206
Depósitos en garantía en moneda nacional		469	8.586
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	286.743	178.907
Depósitos judiciales en moneda nacional		9.639	40.645
Depósitos judiciales en moneda extranjera	37	-	9.859
Seguros a devengar en moneda extranjera	37	-	22
Gastos a rendir		13.659	7.306
Gastos a recuperar		28.125	42.386

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252 - Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Otros créditos (continuación)

Corriente (continuación)	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		-	12.790
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		91.201	475.993
Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión en moneda extranjera	37	-	426.305
Créditos varios UTES		367.239	343.816
Créditos impositivos UTES		77.482	140.429
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	37	14.763	84
Fondo operativo a cobrar		3.086	-
Diversos en moneda nacional		43.934	13.754
Diversos en moneda extranjera	37	20.174	131.265
Unidades recibidas por canje		3.602.584	459.404
Subtotal Otros créditos – Corriente		6.865.135	7.072.443
Total Otros créditos		9.853.586	10.272.577

Nota 11. Créditos por ventas

No corriente	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Deudores por venta de unidades		354.858	169.720
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		451.509	1.393.636
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	56.920	-
Subtotal Créditos por ventas – No corriente		863.287	1.563.356
Corriente			
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		226.802	384.300
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	37	46.177	35.968
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		7.643.872	11.390.021
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	403.153	38.873
Subtotal Créditos por ventas – Corriente		8.320.004	11.849.162
Total Créditos por ventas		9.183.291	13.412.518

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	5.993.398	7.160.765
De 3 a 6 meses	557.792	60.099
De 6 a 9 meses	535.628	58.448
De 9 a 12 meses	539.711	131.564
Más de 12 meses	863.287	1.563.356
Vencido		
Hasta 3 meses	686.125	1.820.573
De 3 a 6 meses	7.124	52.612
De 6 a 9 meses	226	1.356.571
De 9 a 12 meses	-	1.010.814
Más de 12 meses	-	197.716
Total	9.183.291	13.412.518

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

71

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Efectivo en moneda nacional		4.979	8.490
Efectivo en moneda extranjera	37	10.101	-
Bancos en moneda nacional		172.185	65.972
Bancos en moneda extranjera	37	20.669	56.601
Valores a depositar en moneda extranjera	37	-	27.569
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		332.100	-
Fondos en garantía en moneda nacional		234.999	549.905
Fondos en garantía en moneda extranjera	37	38.114	-
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIK		57.738	37.487
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		870.885	746.024

Nota 13. Pasivos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No corriente			
Impuesto Diferido	29	1.629.927	2.796.793
Subtotal Pasivos por impuestos – No corriente		1.629.927	2.796.793
Corriente			
Impuesto a las ganancias a pagar en moneda nacional		5	121
Subtotal Pasivos por impuestos – Corriente		5	121
Total Pasivos por impuestos		1.629.932	2.796.914

Nota 14. Provisiones

	Nota	Reclamos legales	Contratos Onerosos(II)	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No Corriente					
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2023		339.954	1.071.027	1.410.981	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(230.787)	(727.096)	(957.883)	-
Altas (I)		319.888	1.172.821	1.492.709	1.410.982
Recuperos		-	(21.994)	(21.994)	-
Utilizaciones durante el ejercicio		(13.538)	(5.240)	(18.778)	-
Total Provisiones no corriente		415.517	1.489.518	1.905.035	1.410.982
Corriente					
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2023		2.131.629	207.556	2.339.185	1.877.327
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(1.447.114)	(140.905)	(1.588.019)	(913.570)
Altas (I)		805.815	103.400	909.215	1.382.796
Recupero		(17.463)	-	(17.463)	-
Utilizaciones durante el ejercicio		(8.663)	(62.586)	(71.249)	(7.368)
Subtotal de Provisiones en moneda nacional		1.464.204	107.465	1.571.669	2.339.185
En moneda extranjera					
Saldos al 1° de enero de 2023		27.569	-	27.569	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(18.716)	-	(18.716)	-
Altas (I)		26.444	406.546	432.990	27.569
Subtotal de Provisiones en moneda extranjera	37	35.297	406.546	441.843	27.569
Total Provisiones corriente		1.499.501	514.011	2.013.512	2.366.754
Total Provisiones		1.915.018	2.003.529	3.918.547	3.777.736

(I) Las altas se incluyen en el estado de resultado dentro de Acuerdos Contractuales, en otros gastos operativos, y en juicios y otras contingencias en otros ingresos y egresos, netos.

(II) Corresponden a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

72

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Pasivos por contratos

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No Corrientes		
Cobros anticipados	21.912.016	18.049.717
Fondo de equipamiento	1.803	5.602
Otros pasivos del contrato	406.465	390.817
Impuesto al Valor Agregado	(107.543)	(266.867)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes	22.212.741	18.179.269
Corrientes		
Cobros anticipados	7.591.026	14.078.374
Fondo de equipamiento en moneda nacional	32.038	17.296
Fondo operativo en moneda nacional	15.867	10.164
Impuesto al Valor Agregado	(36.066)	(125.569)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes	7.602.865	13.980.265
Total Pasivos por contratos	29.815.606	32.159.534

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Astor San Telmo	22.212.741	18.179.269
Total Pasivos por contratos – No corrientes	22.212.741	18.179.269
Corrientes		
Forum Puerto del Buceo	-	294.987
Metra Puerto Norte 1	2.277	82.993
Metra Puerto Norte 2	1.878.198	6.140.448
Segmento Construcción	4.931.150	7.416.877
Otros proyectos	791.240	44.960
Total Pasivos por contratos – Corrientes	7.602.865	13.980.265
Total Pasivos por contratos	29.815.606	32.159.534

El saldo de pasivos de contratos representa el monto del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso, cuando se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de la posesión o escritura pública, lo que ocurra primero. Los cambios significativos durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se generan principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

Nota 16. Otras cuentas por pagar

	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes			
Otros Pasivos		-	9.697
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		-	9.697
Corrientes			
Acreeedores varios en moneda extranjera	37	559.465	487.179
Acreeedores varios en moneda nacional		1.488.079	5.531.620
Ingresos diferidos		-	178.082
Otras deudas		821	89.517
Otras deudas UTE CRIK		-	198.208
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		2.048.365	6.484.606
Total Otras cuentas por pagar		2.048.365	6.494.303

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2 y 37	12.931.273	10.202.160
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3 y 37	3.394	9.912
Subtotal Préstamos – No corrientes		12.934.667	10.212.072
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1 y 37	3.562.206	2.562.567
Préstamos recibidos en moneda nacional		1.131.507	13.403
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1 y 37	3.128.115	1.548.861
Otros pasivos financieros		-	809.660
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		6	357.462
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2 y 37	791.980	353.304
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3 y 37	11.786	16.480
Subtotal Préstamos – Corrientes		8.625.600	5.661.737
Total Préstamos		21.560.267	15.873.809

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL EJERCICIO	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Saldos al inicio	15.873.809	19.825.241
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(10.776.372)	(3.436.539)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	1.143.437	1.832.077
Devengamiento costos financieros por cancelación de deuda	-	251.524
Cambio de pasivo ON XVI	-	150.703
Intereses devengados	807.986	1.234.358
Efectos de la variación del tipo de cambio	11.422.129	4.511.565
Adelantos en cuenta corriente	(374.783)	312.529
Pagos de capital	(1.143.001)	(8.112.023)
Pagos de intereses	(125.741)	(2.771.238)
Retenciones según contrato	-	(73.199)
Efecto de conversión de estados financieros	4.732.803	2.148.811
Saldo al cierre	21.560.267	15.873.809

15.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria
(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

El 20 de enero de 2022, la Sociedad remitió a Banco Itaú Argentina S.A. ("BIA") una oferta para la celebración de un Memorándum de Entendimiento no vinculante, la cual fue aceptada por BIA en la misma fecha. El MOU contempló un acuerdo preliminar respecto de los términos y condiciones para la instrumentación de la eventual transferencia y cesión de la posición contractual y del certificado de participación del que es titular GCDI en el marco del "Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I" de fecha 13 de marzo de 2018 (incluyendo su primer adenda de fecha 26 de marzo de 2018 y la segunda adenda de fecha 5 de agosto de 2019), celebrado entre la Sociedad, BA Development II GmbH ("BA") y Allaria Ledesma Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario financiero (la "Participación en Catalinas" y la "Potencial Transacción", respectivamente), el cual no importaba un compromiso contractual o precontractual entre la Sociedad y BIA.

La Potencial Transacción estaba sujeta, entre otras condiciones, a (i) la obtención por parte de la Sociedad del consentimiento de BA para la Potencial Transacción; (ii) la dispensa del incumplimiento bajo las obligaciones negociables clase XVI, garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2023, por un valor nominal de US\$20.305.100 emitidas por la Sociedad en el marco de su programa global de emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas).

El 22 de febrero de 2022, la Sociedad informó que obtuvo en los plazos establecidos, el consentimiento de los Tenedores que representan el 75,4% del monto del capital total de las Obligaciones Negociables en circulación, superando de esta forma el 66% requerido en la Tercer Adenda a los efectos de implementar la propuesta que fuera establecida en la Solicitud de Consentimiento.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

74

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A. (continuación)

Con fecha 2 de marzo de 2022, el Directorio de la Sociedad aprobó la suscripción de una oferta de acuerdo marco dirigida a Banco Itaú Argentina S.A. que contempla los términos y condiciones para que la Sociedad, entre otras cuestiones, instrumentó la transferencia y cesión a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A. de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria (la "Participación Catalinas") emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I de fecha 13 de marzo de 2018.

Asimismo, se aprobó también la suscripción de todos los acuerdos previos y definitivos para el perfeccionamiento de la Transacción los cuales contemplaron, entre otros aspectos principales: (a) (i) la cancelación de la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021, y las sumas de capital e intereses adeudadas bajo el mismo, como pago en especie por parte de Banco Itaú del precio de la Participación Catalinas en una proporción equivalente a las Sumas Adeudadas bajo el Contrato de Líneas de Crédito; y (ii) el pago por parte de Itaú Asset Management a GCDI de \$ 748.279.516, en concepto de suma equivalente a la diferencia entre el precio de la Participación Catalinas y el Pago en Especie; (b) la aplicación por parte de GCDI del precio remanente a cancelar a Argentum Investments V LLC ("Argentum") ciertos montos adeudados en concepto de pago de capital e intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum y que se encuentran garantizadas por una Carta de Crédito Standby emitida por Itaú Unibanco Nassau Branch; (c) la cancelación de la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito; (d) la enmienda, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A.; (e) la rescisión de ciertos contratos celebrados en el marco del Fideicomiso Catalinas I entre la Sociedad y/o el Fiduciario y/o BA Development; (f) la rescisión del contrato de cesión pasiva con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en favor de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI garantizadas, a tasa de interés fija incremental, (g) el otorgamiento por Banco Itaú de una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad deberá realizar el 11 de agosto de 2022; (h) la documentación necesaria para la reducción de la SBLC en virtud de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas y una enmienda a la SBLC, entre otros documentos, entre GCDI e Itaú Unibanco, a fin de instrumentar el desembolso a efectuarse por Itaú Unibanco bajo la SBLC y establecer la forma de pago y el plazo para la cancelación de ciertas comisiones adeudadas por la Sociedad a Itaú Unibanco bajo la SBLC; y (i) la documentación a ser suscripta entre la Sociedad y Argentum, y por el cual Argentum dispense a la Sociedad de ciertos incumplimientos y del cumplimiento de determinadas obligaciones y compromisos bajo las Obligaciones Negociables Privadas a los fines de implementar la Transacción y permitir la firma del acuerdo marco, y consienta la modificación a las Obligaciones Negociables Privadas como consecuencia de la implementación de la Transacción, contando —en este último aspecto— con el dictamen favorable del Comité de Auditoría de la Sociedad. La oferta de acuerdo marco ha sido suscripta y fue aceptada por Banco Itaú en la misma fecha.

Asimismo, conforme lo establecido en la Propuesta, (a) una vez celebrada la Terminación de la Cesión Pasiva y cancelada la Hipoteca en Favor de Itaú, se constituyó hipoteca en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (i) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (ii) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.; y (b) se otorgó un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea en garantía del pago del 10% de capital e intereses de las Obligaciones Negociables que fue realizado el 11 de agosto de 2022.

Con fecha 4 de marzo de 2022, se perfeccionaron todos los acuerdos previos y definitivos establecidos en el acuerdo marco celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina S.A, quedando perfeccionado el cierre de la cesión y transferencia por parte de la Sociedad a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A, de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria de titularidad de la Sociedad emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I.

En el marco de la Transacción: (i) GCDI transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management; (ii) se cancelaron la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021; (iii) GCDI recibió de Itaú Asset Management \$1.076.035; (iv) la Sociedad canceló a Argentum Investments V LLC ("Argentum") la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

75

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A. (continuación)

obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000 (conforme fueron modificadas y reemplazadas por la obligación negociable privada emitida el 6 de abril de 2021, las "Obligaciones Negociables Privadas", y la cancelación parcial de capital e intereses realizada por la Sociedad, la "Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas").

La operación de dación en pago generó para la Sociedad, una ganancia neta de \$ 1.479.806.

Al 6 de febrero de 2023, el Banco Itaú Unibanco S.A. – Nassau Branch canceló la Obligación Negociable Privada, suscripta por Argentum Investments V LLC ("Argentum"), que la Sociedad adeudaba al 31 de diciembre de 2022, ejerciendo su obligación como garante de dicha deuda.

Como consecuencia, la Sociedad celebró un contrato con Banco Itaú Unibanco S.A.- Nassau Branch (el "Banco"), en beneficio de GCDI S.A. (el "Deudor") y La Maltería S.A.U. en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A., por un monto de US\$ 767.040. La misma devengará intereses compensatorios, a una tasa nominal anual del 12%, desde la fecha del acuerdo hasta la fecha de su efectiva e íntegra cancelación, siendo esta el 28 de diciembre de 2023.

El día 28 de diciembre de 2023, la Sociedad abonó la totalidad de los intereses a dicha fecha siendo el total USD 37.585. Con respecto al saldo por el capital de USD 767.040, se acuerda como nueva fecha de cancelación el 1 de Julio de 2024, devengando intereses compensatorios a la misma tasa nominal anual.

(b) Préstamo Banco Itaú Uruguay S.A.

Con fecha 28 de julio de 2022 se suscribió un contrato de refinanciación con Banco Itaú Uruguay S.A. (el "Banco") y FDB S.A. (el "Deudor" y junto con el Banco, las "Partes"). Las cuales acuerdan refinanciar el Capital, el cual será cancelado totalmente por el Deudor antes del 30 de septiembre de 2023. A la fecha de los estados financieros, las partes se encuentran renegociando el acuerdo.

El Deudor se obliga a realizar amortizaciones mínimas que serán controladas en forma trimestral, en (o antes de) el día 30 de cada trimestre. El Capital devengará intereses compensatorios a una tasa de interés nominal anual fija del 6 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 6,18 % (la "Tasa de Interés Compensatorio"). En la medida que, en el trimestre correspondiente, el Deudor cumpla con las Amortizaciones Mínimas exigidas, los intereses compensatorios devengados para el trimestre siguiente serán calculados a una tasa de interés nominal anual fija del 2.75 % (la "Tasa de Interés Compensatorio Bonificada"). Los intereses serán calculados sobre la base de un año de 365 días por los días efectivamente transcurridos. Estos intereses serán pagaderos trimestralmente el día 30 de cada trimestre. El Deudor y los Garantes ratifican que cada una de las garantías otorgadas al Banco continúan válidas y vigentes en todos sus términos. En particular, las hipotecas, las fianzas la cesión de créditos y las prendas de acciones. Así como cualquier otra garantía que haya podido ser otorgada a favor del Banco no se encuentre mencionada en el acuerdo que no se extinguen y continúan garantizando todas y cada una de las obligaciones que nacen del Crédito Actual.

(c) Préstamo Ponte Armelina S.A.

El 7 de marzo de 2022, Ponte Armelina S.A. ("PASA"), como deudora, y TGLT Uruguay S.A. como fiadora, han suscripto con Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD (los "Acreedores") un contrato de financiamiento (el "Contrato de Financiamiento"). Como consecuencia del Contrato de Financiamiento los Acreedores otorgarán a PASA, un financiamiento por hasta US\$ 1.940.000, el cual estará afianzado por TGLT Uruguay S.A., con vencimiento el 31 de marzo de 2022 con una tasa de interés fija nominal anual del 12,00%.

Los fondos a ser desembolsados bajo el Contrato de Financiamiento serán aplicados por PASA, principalmente, a la financiación de capital de trabajo. El Contrato de Financiamiento será garantizado, entre otras, por (a) una ampliación y enmienda a la prenda en primer grado y sin desplazamiento sobre el 100% de las acciones de PASA; y (b) una ampliación y enmienda a la cesión fiduciaria en garantía celebrada entre GCDI S.A., en calidad de fiduciante, Promotora Fiduciaria S.A., en calidad de fiduciario, y los Acreedores, en calidad de beneficiarios, como así también por el otorgamiento por parte de PASA y TGLT Uruguay S.A. de pagarés en favor de los Acreedores.

Con fecha 31 de marzo de 2022, suscribieron un contrato de refinanciación de los préstamos existentes otorgados por los Acreedores, en su carácter de prestamistas, a PASA, en su carácter de prestataria y TGLT UY, en su carácter de fiador, cuyos montos de capital e intereses adeudados al 31 de marzo de 2022 totalizaban de US\$2.868.825 y US\$186.102, respectivamente, a los efectos de redocumentar dichos préstamos en una única facilidad común cuya fecha de vencimiento será el 31 de diciembre de 2022 y tendrá una tasa de interés fija del 12% nominal anual.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

76

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

(c) Préstamo Ponte Armelina S.A. (continuación)

Con fecha 21 de diciembre de 2022, PASA, como deudora y TGLT UY, como fiadora han suscripto con sus Acreedores, una enmienda al contrato de refinanciación celebrado al 31 de marzo de 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 1° de marzo de 2023.

Considerando que la situación financiera de PASA no le permitirá hacer frente a la cancelación comprometida del Refinanciamiento y el Contrato de Cesión de la CNEA no ha sido celebrado. Bajo este escenario, con el fin de facilitar las discusiones y negociaciones entre PASA y los Acreedores mencionados anteriormente, PASA ha solicitado que los Acreedores se abstengan de ejercer todos y cada uno de los derechos y recursos derivados del Acuerdo de Refinanciación, hasta el 15 de marzo de 2023.

El 9 de marzo de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió aprobar la suscripción por parte de PASA y Acreedores, una segunda enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo del 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del contrato de refinanciación hasta el 30 de mayo de 2023, y ampliar la cesión en garantía de derechos que posee la sociedad sobre ciertos cobros de Logística Ambiental Mediterránea S.A y Limp AR Rosario S.A., dos sociedades subsidiarias de la Sociedad.

Con fecha 8 de septiembre de 2023 y 1° de febrero de 2024, el Directorio de la Sociedad aprobó una cuarta enmienda al contrato de refinanciación, a los fines de (i) extender la fecha de vencimiento hasta el 29 de septiembre de 2023 y 15 de febrero de 2024, respectivamente; (ii) enmendar el contrato de cesión de garantía sobre los derechos que posee la Sociedad sobre ciertas unidades funcionales y ciertos boletos de compraventa en el emprendimiento inmobiliario desarrollado por Newbery 3431 S.A., denominado "OM Palermo".

A la fecha de los presentes estados financieros, la presente enmienda del contrato de financiación se encuentra vencida en proceso de renegociación entre las partes.

(d) Otros

Con fecha 17 de octubre de 2022 el Directorio 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 será constituida por la Sociedad en el Estado de Delaware, Estados Unidos, cuyo único socio y manager será la Sociedad (GCDI S.A.). El destino de los fondos será otorgar un financiamiento junto con Marcelo Rodolfo Gómez Prieto a Marina Río Luján S.A. A la fecha de los estados financieros no se ha concretado dicho desembolso.

Con fecha 30 de noviembre de 2023, se constituyó un préstamo con la entidad bancaria CMF S.A. por una suma total de \$ 1.000.000, los cuales fueron acreditados oportunamente en la cuenta corriente que se tiene en dicha institución. El mencionado empréstito se compone de 5 cuotas pagaderas consecutivas. El vencimiento de la primera cuota será el día 05 de enero de 2024, y las siguientes vencerán los días 05 de los meses subsiguientes siempre que sean hábiles, siendo la última el 06 de mayo de 2024. Las mismas devengarán intereses compensatorios en su primera cuota del 160 % tasa nominal anual y en las restantes se aplicará una tasa variable determinada por el banco, integrada por la "tasa badlar corregida" con más un spread de 1200 puntos básicos, al momento del devengamiento oportuno de las mismas.

15.2 Obligaciones Negociables

Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son:

Clase	Dic 31, 2023		Dic 31, 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	12.301.784	757.758	9.779.402	336.890
XVII	629.489	34.222	422.758	16.414
Total	12.931.273	791.980	10.202.160	353.304

A la fecha de los presentes estados financieros la Sociedad se encuentra en cumplimiento con los "Nuevos compromisos de las Obligaciones Negociables" exigidos.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

77

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

15.3 Arrendamiento Financiero

A continuación, se detallan los pagos mínimos futuros que deberá cancelar:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Hasta 1 año	12.008	17.217
Más de 1 año y no más de 5 años	3.567	10.241
	15.575	27.458
Cargos financieros futuros	(395)	(1.066)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	15.180	26.392

El valor razonable de pasivos por arrendamiento financiero es el siguiente:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Hasta 1 año	11.786	16.480
Más de 1 año y no más de 5 años	3.394	9.912
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	15.180	26.392

Nota 18. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Plan de pagos de impuestos provinciales		2.206	45.120
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		2.206	45.120
Corrientes			
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		43.623	41.993
Impuesto a los Bienes Personales		-	42.351
Plan de pagos de impuestos provinciales		12.136	41.713
Plan de pagos de impuestos nacionales		-	278.842
Plan de pagos de impuestos municipales		-	766
Provisión de impuestos nacionales		85.579	21.179
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		95.800	200.755
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	37	-	1.118
Otras cargas fiscales UTE CRIK		18.964	5.107
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		256.102	633.824
Total Otras cargas fiscales		258.308	678.944

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos a pagar en moneda nacional		1.162.446	319.382
Sueldos a pagar en moneda extranjera	37	4.859	-
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		132.721	290.494
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	37	3.756	1.062
Plan de pagos de cargas sociales		232.255	317.001
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		453.444	606.055
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	37	9.036	1.520
Total Remuneraciones y cargas sociales		1.998.517	1.535.514

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 20. Deudas comerciales

No corrientes	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	-	74.520
Total Deudas comerciales – No corrientes		-	74.520
Corrientes			
Proveedores en moneda nacional		1.621.751	1.826.667
Proveedores en moneda extranjera	37	2.341.849	1.965.294
Cheques diferidos en moneda nacional		779.715	804.765
Provisión para gastos en moneda nacional		70.542	371.659
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	314.007	264.046
Provisión de obras en moneda nacional		2.544.144	3.505.634
Provisión para obras en moneda extranjera	37	46.595	177.350
Fondo de reparo en moneda nacional		-	282.232
Fondo de reparo en moneda extranjera	37	63.297	103.200
Deuda comercial UTE CRIK		3.981	43.410
Total Deudas comerciales – Corrientes		7.785.881	9.344.257
Total Deudas comerciales		7.785.881	9.418.777

Nota 21. Capital social

El capital social se distribuye entre los accionistas según las tablas que siguen:

Accionistas	Dic 31, 2023		Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	496.788.737	54,28%	541.609.457	58,55%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,74%
-Otros tenedores de ADRs	110.767.142	12,10%	155.587.862	16,82%	105.950.477	11,45%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽³⁾	255.747.048	27,94%	257.330.608	27,83%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	0,00%	9.752.147	1,05%	9.752.054	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	162.702.768	17,78%	116.298.395	12,57%	165.945.378	17,94%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	924.990.607	100%	924.990.514	100%

- 1) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o "OTC") de los Estados Unidos mediante certificados globales de depósito representativos de acciones ordinarias (o "ADR"). El depositario de los ADRs es el BNY Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos.
- 2) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información provista por PointArgentum Master Fund LP.
- 3) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información obrante en los registros de Caja de Valores S.A.
- 4) El 11 de enero de 2023, la Comisión Nacional de Valores aprobó la cancelación de las 9.752.054 acciones ordinarias, quedando el capital social de GCDI conformado por 915.238.553 acciones escriturales ordinarias.

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Ingresos por entrega de unidades	5.383.349	1.700.223
Ingresos por venta de inventario	682.093	1.574.916
Ingresos por servicios prestados	47.953.023	37.815.560
Total Ingresos por actividades ordinarias	54.018.465	41.090.699

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Costo por entrega de unidades	6.417.076	1.837.760
Costos por venta de inventario	725.046	1.075.630
Costos por servicios prestados	37.995.723	31.919.859
Total Costo de las actividades ordinarias	45.137.845	34.833.249

Nota 24. Gastos de comercialización

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos y cargas sociales	803.835	1.036.822
Otros gastos del personal	55.195	38.963
Alquileres y expensas	36.019	26.152
Honorarios profesionales	36.630	15.334
Impuestos, tasas y contribuciones	1.253.085	1.130.002
Movilidad y viáticos	18.250	7.797
Gastos de computación y servicios	24.599	8.775
Gastos de oficina	11.819	9.461
Gastos de publicidad	32.260	65.047
Gastos de ventas	35.415	41.813
Gasto de posventa	85.523	37.201
Total Gastos de comercialización	2.392.630	2.417.367

Nota 25. Gastos de administración

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos y cargas sociales	2.845.113	2.167.522
Otros gastos del personal	198.230	95.559
Alquileres y expensas	118.076	168.568
Honorarios profesionales	473.941	1.108.437
Honorarios al Directorio	102.550	103.375
Honorarios a la sindicatura	47.338	39.901
Gastos de oferta pública	15.280	79.390
Impuestos, tasas y contribuciones	10.986	12.288
Movilidad y viáticos	8.615	18.039
Gastos de computación y servicios	147.665	130.087
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	414.725	260.278
Gastos de oficina	51.719	77.366
Gastos de mantenimiento de equipos	13.262	19.516
Gastos de mantenimiento de Propiedad de Inversión	1.907	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	407.169	389.770
Seguros	105.803	45.805
Gastos generales	30.377	104.219
Total Gastos de administración	4.992.756	4.820.120

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

80

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 26. Otros gastos operativos

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Gastos bancarios	101.431	99.349
Gastos de consorcio	81.889	87.717
Otros créditos incobrables	223.415	243.854
Vicios ocultos	450.030	488.698
Otros gastos no deducibles	110.776	-
Acuerdos contractuales	2.506.499	1.557.272
Total Otros gastos operativos	3.474.040	2.476.890

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Recupero de gastos	278.399	221.277
Alquileres ganados	19.904	30.309
Juicios y otras contingencias	(1.182.114)	(2.298.475)
Venta de propiedad, planta y equipo	11.082	63.624
Impuestos no recuperables	(64.322)	(32.193)
Diversos	255.287	278.532
Donaciones	-	(125)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(681.764)	(1.737.051)

Nota 28. Resultados financieros

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	2.498.837	3.397.610
Egresos por diferencias cambiarias	(18.316.211)	(10.286.645)
Total Diferencias de cambio	(15.817.374)	(6.889.035)
Ingresos financieros		
Intereses	1.715.811	1.183.239
Descuentos por pronto pago	-	1.479.806
Actualizaciones índices	462.907	247.046
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	370.103	80.699
Valor actual	231.317	971.916
Total Ingresos financieros	2.780.138	3.962.706
Costos financieros		
Intereses	(2.142.937)	(3.733.303)
Subtotal Intereses	(2.142.937)	(3.733.303)
Otros costos financieros		
Resultado por coberturas	-	(10.071)
Resultado por descuento de documentos	(310.212)	(219.808)
Subtotal Otros costos financieros	(310.212)	(229.879)
Total Costos financieros	(2.453.149)	(3.963.182)
Total Resultados financieros	(15.490.385)	(6.889.511)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

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

81

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto Diferido	1.166.786	(2.372.923)
Total del Impuesto a las Ganancias	1.166.786	(2.372.923)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Quebranto de fuente nacional	957.196	2.560.571
Provisiones de gastos varios	678.344	927.117
Propiedades, planta y equipo	(91.133)	(162.801)
Valuación leasing financiero	(1.784)	(701)
Gratificaciones	283.578	63.073
Ingresos diferidos	5.563	17.772
Créditos Incobrables	112.208	(211.642)
Inversiones transitorias	(10.226)	(5.948)
Inventarios	(6.372.268)	(5.968.093)
Valuación propiedades de inversión	50.815	(737.731)
Valuación de moneda extranjera	26.679	83.080
Costos financieros	(27.593)	(85.927)
Valuación obligaciones negociables convertibles	(47.038)	(90.775)
Valuación pasivos del contrato	4.972.435	3.819.131
Valuación UTES	(135)	(420)
Otros créditos	(1.953.198)	(1.813.781)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(206.375)	(1.186.261)
Activos intangibles	(6.995)	(3.457)
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(1.629.927)	(2.796.793)

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina y Uruguay, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. Para realizar esta evaluación, la Sociedad considera la reversión programada de los pasivos y activos por impuesto diferido, las ganancias impositivas futuras proyectadas, las estrategias de planificación impositivas como así también la evidencia objetiva de su recupero. Con base al entorno económico actual y las perspectivas a futuro, la Sociedad ha adecuado las proyecciones utilizadas para el cálculo de la tasa impositiva efectiva. Por lo tanto, la recuperabilidad de los quebrantos y del crédito contabilizado como Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta y del Impuesto al Valor Agregado dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los proyectos y servicios de construcción y del cumplimiento de las proyecciones del negocio que permitan su recuperabilidad. La Sociedad realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del ejercicio, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

82

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. 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 contable antes de impuestos la tasa impositiva correspondiente, por el ejercicio de doce meses:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	2.536.170	2.225.331
Ajuste por inflación impositivo		
Prescripción de quebrantos	-	(127.076)
Recupero de quebrantos	939.956	-
Autónomos	(194)	(564)
Inversiones Permanentes	(376.048)	(1.584.803)
Honorarios al Directorio	(14.147)	(14.020)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	62	1.585
Consumo ajuste por inflación impositivo	(4.017.653)	(2.574.952)
Valuación pasivos del contrato	1.703	(160.705)
Valuación prestamos	-	(5.390)
Donaciones	-	(31)
Inversiones transitorias	-	4.652
Impuestos no deducibles	-	(7.639)
Gastos no deducibles	(23.126)	(18.523)
Gastos rodados	(195)	(508)
Intangibles	(232)	(722)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.090.213	277.036
Otros ajustes	30.277	9.028
Impuesto a las Ganancias	1.166.786	(2.372.923)

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2023, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	733.806
2025	209.906
2027	13.484
Total	957.196

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252 - Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas

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

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	980.471	1.199.642
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	-	1.395
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes	980.471	1.201.037
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
CRÉDITOS POR VENTAS		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	1.194	3.099
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	22.654	53.072
Subtotal	23.848	56.171
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
OTROS CRÉDITOS		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	-	16.019
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	120.145	35.351
Eleprint S.A.	415	1.292
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	95.428
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	-	40
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10.200	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	14.000	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	1.322.317	1.482.190
Accionistas personas físicas	-	42.351
Subtotal	1.467.525	1.672.671
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	1.491.373	1.728.842
Total Créditos con partes relacionadas	2.471.844	2.929.879
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	30.219	30.219
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	30.219	30.219
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
Marina Río Luján S.A.	287	895
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	489
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	173	173
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	-	89.334
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	-	2.298
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	-	311
GCDI LLC en moneda extranjera	-	676
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	-	419.765
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	617	513.941
Total Deudas con partes relacionadas	30.836	544.160

(1) Con fecha 17 de enero de 2020, con motivo de atender el cumplimiento en el corto plazo de obligaciones financieras existentes, la Sociedad emitió una obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 31 de diciembre de 2020 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengó un interés del 12% nominal anual, y se encontraba garantizada mediante una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000. Adicionalmente, la Sociedad informó en 3 ocasiones, con fecha 27 de enero de 2021, 22 de febrero de 2021 y 16 de marzo de 2021, GCDI SA y Argentum Investments acordaron extender el período de tolerancia de la Obligación Negociable, con fecha hasta el 24 de febrero de 2021, 17 de marzo de 2021 y 10 de abril de 2021 respectivamente, en los mismos términos y condiciones de la anterior oportunidad. Por último, se hace saber que lo aquí acordado e informado entre la Sociedad y Argentum Investments no representó un evento de incumplimiento bajo la Obligación Negociable ni bajo ningún otro contrato de financiamiento de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

84

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

Con fecha 4 de marzo de 2022, la Sociedad ha cancelado U\$S 4.462.654 en concepto de capital y U\$S 1.328.867 en concepto de intereses.

Con fecha 6 de febrero de 2023, el saldo remanente de capital e intereses adeudados por un monto de US\$ 767.040 bajo dicha Obligación Negociables fueron cancelados en su totalidad. Ver Nota 17.1 (a).

b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	5.766
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja liquidación UTE	-	(5.766)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(561)	(635)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(26.961)	(7.700)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos Financieros	(117.136)	(59.297)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	-	72.590
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	82.430	145.361
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(73.881)	(63.643)
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	-	88.959
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	-	(2.052)
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	-	(26)
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(158)
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(7.310)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(119.262)	(194.895)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	111.820	200.837
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	(5.927)	(6.166)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(738)	676
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(91.800)	(93.184)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	81.600	93.184
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	-	(816)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Pagos efectuados	(100)	-
Marina Río Luján S.A.	Aportes Financieros	-	(235.794)
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	-	(76.009)
Marina Río Luján S.A.	Poseiones	12.983	-
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	(26.640)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	-	31.467
Marina Río Luján S.A.	Capitalización prestamos	-	2.607.637
Marina Río Luján S.A.	Servicios Prestados	(5.612)	162
Marina Río Luján S.A.	Baja Unidades recibidas a vender	-	126.487

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

85

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

- **Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(5.766)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	-	5.766
CAPUTO S.A - PYPESA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(10.875)	(9.296)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(877)	(798)
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	-	(71.327)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	-	2.052
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	333	302
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	(28)	-
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(5.084)	(4.479)
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	7.310	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	5.927	6.166
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	738	(676)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(543)	302
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	-	816
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	-	966
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	5.612	(162)
Marina Río Luján S.A.	Baja Unidades recibidas a vender	-	(126.487)
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	-	76.009
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	(12.983)	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(1.856.058)	(1.320.335)
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	26.640
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	26.961	7.700
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	73.881	63.643
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(24.000)	(104.612)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	276.330	(1.074.240)

c) El Directorio de la Sociedad estableció que las Gerencias de primera línea de las mismas, en los términos del Art 270 de la Ley General de Sociedades, son las siguientes: Gerencia General; Gerencia de Finanzas y Administración; Gerencia de Operaciones; Gerencia de Soporte al Negocio; Gerencia de Asuntos Legales. Compensaciones al Directorio: La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la Compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas.

El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias. Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias.

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas

31.1 Bienes de disponibilidad restringida

1. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende US\$ 24.000.000. Como consecuencia de las transacciones de compraventa y distrato efectuadas entre la sociedad y servicios Portuarios, y siendo TGLT actualmente propietaria de 2 lotes del Predio total, las partes acordaron reducir la hipoteca en la suma de US\$ 8.000.000 sobre uno de los lotes, a donde se desarrolla el proyecto Metra Puerto Norte.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252 - Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas
(continuación)

31.1 Bienes de disponibilidad restringida (continuación)

- Al 31 de diciembre 2018, como consecuencia de la financiación obtenida por FDB S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco ITAU Uruguay S.A., su subsidiaria FDB, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad y la Sociedad se constituyó en fiador solidario de las obligaciones de FDB. Al 31 de diciembre 2019, con la nueva línea de crédito, se amplía la hipoteca a efectos de garantizar todas las Obligaciones Garantizadas por hasta la suma de US\$ 6.368.000 más un 50% sobre las Unidades. En todo momento del presente contrato, el monto de la Hipoteca vigente debe ser mayor o igual a la Deuda bajo el Contrato.
- El 4 de marzo de 2022, se perfeccionaron todos los acuerdos previos y definitivos establecidos en el acuerdo marco celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina S.A, quedando perfeccionado el cierre de la cesión y transferencia por parte de la Sociedad a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A, de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria de titularidad de la Sociedad emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I.

La Sociedad publicó la cuarta adenda al suplemento de prospecto relativo a las Obligaciones Negociables Clase XVI; incluyendo Banco Itaú otorgó una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad debía realizar y abono con fecha 11 de agosto de 2022; la constitución por declaración unilateral de conformidad con lo previsto por el artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables N°23.576, y sus modificatorias, una hipoteca unilateral en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (a) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (b) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.

31.2 Garantías emitidas y recibidas

- Mediante la cancelación total del préstamo con el Banco ITAU, mencionado en la Nota 17.1, en las garantías emitidas bajo este contrato se produjeron los siguientes cambios: (a) la cancelación de la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito, constituyéndose hipoteca en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI; b) se otorgó un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea en garantía del pago del 10% de capital e intereses de las Obligaciones Negociables a ser realizado el 11 de agosto de 2022 y con el que la Sociedad ha cumplido; (c) enmienda, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A., manteniendo los activos garantizados a favor de dichas deudas.
- El 11 de octubre de 2021, en el marco de la Solicitud de Consentimiento publicada por la Sociedad el 28 de septiembre de 2021, se informa que la Sociedad ha obtenido el consentimiento de Tenedores que representan el 90,7% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables Clase XVI en circulación, superando de esta forma el 51% requerido a los efectos de implementar la Modificación Propuesta en la Solicitud de Consentimiento. La sociedad realizó la cesión fiduciaria en garantía a favor de un fideicomiso en donde la Sociedad actúa como fiduciante y cualquier entidad, entre las instituciones autorizadas a funcionar como banco comercial bajo la Ley N° 21.526 y sus modificatorias o cualquier otra entidad registrada como fiduciario financiero ante la CNV actúa como fiduciario (el "Fiduciario" y el "Fideicomiso MPN") y en beneficio de los Tenedores de las Obligaciones.
- Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sociedad celebró un contrato con Banco Itaú Unibanco S.A- Nassau Branch (el "Banco"), en beneficio de GCDI S.A. (el "Deudor") y La Maltería S.A.U. en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A., por un monto de US\$ 767.040.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

87

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas (continuación)

31.2 Garantías emitidas y recibidas (continuación)

4. El 9 de marzo de 2023, la Sociedad aprobó la suscripción por parte de Ponte Armelina S.A., como deudora y Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD (los "Acreeedores") una segunda enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo de 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento, y ampliar la cesión de garantía de derechos que posee la Sociedad sobre ciertos cobros de Logística Ambiental Mediterránea S.A. y Limp AR Rosario S.A.. Con fecha 8 de septiembre de 2023, se celebra una cuarta enmienda al contrato mencionado anteriormente extendiendo su plazo de vigencia al 29 de Septiembre de 2023, esto genera la prórroga de los derechos que tienen los primeros sobre los contratos de cesión de garantía sobre determinadas unidades funcionales y boletos de compraventa en el emprendimiento inmobiliario que tiene lugar en Newbery 3431 S.A., cuyo nombre comercial es "OM Palermo".

Nota 32. Reclamos

Todos los asuntos laborales, judiciales, comerciales, que debían ser provisionados por la Sociedad, se encuentran incluidos en la Nota 14 a los presentes estados financieros.

Acción civil en Nueva York - Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust

El 31 de agosto de 2020, Tennenbaum Living Trust y Merkin Family Foundation ("Tennenbaum y MFF") notificaron a la Sociedad, a través de Cogency Global Inc., agente autorizado de GCDI en la ciudad de Nueva York, de la presentación de una demanda ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York con respecto a ciertas obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento 3 de agosto de 2027 (las "Obligaciones Negociables Convertibles"), emitidas en el marco del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Negociables Convertibles de fecha 3 de agosto de 2017 (el "Indenture"), contra la Sociedad y contra el Bank of New York Mellon.

Tennenbaum y MFF, quienes alegaron ser titulares en conjunto de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a U\$S 18.000.000 (dólares estadounidenses dieciocho millones), con vencimiento original el 3 de agosto de 2027, rechazaron la conversión de sus Obligaciones Negociables Convertibles en acciones e iniciaron acciones civiles de daños y perjuicios por un monto alegado de U\$S 900.000 (dólares estadounidenses novecientos mil) alegando incumplimiento de pago del cupón de interés de las Obligaciones Negociables Convertibles vencido el 15 de agosto de 2020 y pagadero el 18 de agosto de 2020, con más la suma del interés punitorio del 16% a la fecha que determine el Tribunal interviniente en concordancia con el Indenture.

En dicho contexto, la Sociedad hizo saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encontraban en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020, respecto a las Obligaciones Negociables Convertibles y de aquellas acciones preferidas Clase A y Clase B emitidas conforme los términos y condiciones del prospecto de fecha 1° de noviembre de 2019, publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la página web de la Comisión Nacional de Valores (www.cnv.gov.ar), cuya publicación también motivó el respectivo Hecho Relevante (publicado bajo el ID 2576308); tal como fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en su respectivo prospecto. Además, el 11 de diciembre de 2020, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires publicó un aviso mediante el cual: (i) informó dar efecto a la conversión de la totalidad de las Obligaciones Negociables Convertibles (TGLCO) que se encontraban en circulación (que fueron obligatoriamente convertidas de acuerdo con lo establecido en sus condiciones de emisión) en 49.800.000 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$ 1, - cada una (TGLT); (ii) canceló el listado de las mencionadas Acciones Preferidas Clases A y B y (iii) transfirió la autorización otorgada a la Sociedad para el listado de cada una de ellas.

El 25 de noviembre de 2020 la Sociedad contestó la demanda fijando su posición y solicitando al Tribunal la desestimación de la demanda sin más trámite. Siguiendo las reglas del proceso, Tennenbaum y MFF contestaron esa presentación con fecha 6 de enero de 2021 y seguidamente la Sociedad realizó una presentación final el 27 de enero de 2021.

El 31 de agosto de 2021 la Sociedad fue notificada de la decisión emitida por el juez interviniente a través de la cual resolvió: (i) la desestimación de la pretensión de Tennenbaum y MFF presentada en el marco de la "Trust Indenture Act" (la "TIA"), por la cual afirmaban que, al enmendar el Indenture Original, el Indenture Suplementario violaba dicho Indenture Original. Al respecto, el Juez (a) determinó que en este caso la TIA no se aplica ya que las Obligaciones Negociables Convertibles se emitieron a través de una colocación privada, y no por medio de una oferta pública, por lo que si el Indenture Original fue violado o no depende de lo determinado en el propio contrato; y (b) en ese sentido, determinó que el umbral de conversión obligatorio no era en sí mismo un

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

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

88

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

Acción civil en Nueva York - Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust (continuación)

término esencial del Indenture Original, rechazando de esta manera las afirmaciones de Tennenbaum y MFF de que, al enmendar el umbral de conversión obligatorio, el Indenture Suplementario había afectado términos esenciales contenidos en el Indenture Original; y (ii) rechazar el pedido de la Sociedad de desestimar en esta instancia la prosecución del reclamo de Tennenbaum y MFF sobre el presunto error en la determinación por parte del Directorio de la Sociedad que resolvió que se había alcanzado el umbral necesario de conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles, considerando que Tennenbaum y MFF habían alegado con verosimilitud -lo cual no implicaba que eso fuera cierto, ni que el Juez hubiera decidido sobre el fondo del asunto- que esa determinación debía ser objeto de mayor análisis a través de la continuación del juicio a ese respecto.

El 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó los alegatos luego de darse por concluida la etapa de prueba y 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.

El 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las Obligaciones Negociables Convertibles y que por causa de ello correspondía el pago de intereses de dichas Obligaciones Negociables Convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que GCDI debe el pago de los intereses devengados por dichas Obligaciones Negociables Convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020 con intereses del 16% sobre los montos adeudados. El Tribunal opinó asimismo que la Sociedad no debe pagar gastos por honorarios a la contraparte.

El 14 de agosto de 2023 el Tribunal emitió sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennenbaum Living Trust y a Merkin Family Foundation, correspondiendo a Tennenbaum Living Trust el derecho a percibir la suma de dólares estadounidenses cinco millones setecientos veinte mil (U\$S 5.720.000) y a Merkin Family Foundation el derecho a recibir la suma de dólares estadounidenses un millón ciento cuarenta y cuatro mil (U\$S 1.144.000), inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación. La Corte de Apelación propuso a las partes un proceso de mediación en el marco del cual el pasado 8 de diciembre de 2023 se asistió a una audiencia en el cual se informó el estado de las tratativas comerciales entre las partes. El mediador propuesto por la Corte propuso a las partes en dicha audiencia extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el próximo 15 de marzo de 2024. La Corte por resolución del 12 de diciembre hizo efectiva dicha nueva suspensión. A la fecha de emisión de estos estados financieros las Partes no han alcanzado un acuerdo, por lo cual, si bien la Sociedad considera que existe voluntad de éstas de continuar las conversaciones, la Sociedad planea -tal como fuera informado a los Demandantes- presentar su apelación y continuar con las negociaciones, ello al único efecto de preservar los derechos de la Sociedad. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociables Convertibles a sus respectivos vencimientos.

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

Con fecha 10 de noviembre de 2021 Ayres Argentina Master Fund Limited (“Ayres”) inició una demanda judicial contra la Sociedad en la Corte del Estado de Nueva York, con respecto a ciertas obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento el 3 de agosto de 2027 (las “Obligaciones Negociables Convertibles”), emitidas en el marco del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Negociables Convertibles de fecha 3 de agosto de 2017 (el “Indenture”).

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

89

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited (continuación)

Ayres alega ser titular de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a U\$S 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones), con vencimiento original el 3 de agosto de 2027, rechazaron la conversión de sus obligaciones negociables e iniciaron acción civil de daños y perjuicios por un monto de U\$S 840.000 (dólares estadounidenses ochocientos cuarenta mil) alegando el incumplimiento de pago de los cupones de interés de las Obligaciones Negociables Convertibles vencidos en agosto 2020, febrero 2021 y agosto 2021, con más la suma del interés punitivo a la tasa del 16% a la fecha que determine el tribunal interviniente en concordancia con el Indenture.

En atención a la similitud de esta causa con el reclamo iniciado por Tennenbaum Living Trust y Merkin Family Foundation (“Tennenbaum y MFF”), las Partes acordaron mantener suspendida la causa hasta tanto se resuelva definitivamente la acción judicial iniciada por Tennenbaum y MFF, y sujetarse al resultado de esta última. El Juez interviniente dio efecto a la estipulación acordada por las Partes el 4 de febrero de 2022.

Reclamo contra la sucursal de la Sociedad en la República Oriental del Uruguay

Con fecha 8 de febrero de 2023 la Sucursal Uruguay de la sociedad denominada Caputo S.A. Sucursal Uruguay (la “Sucursal”) fue notificada en la ciudad de Montevideo, ROU de una demanda reclamando daños y perjuicios contra la Sucursal.

La demanda caratulada “Estanel S.A. y otros c/ Caputo S.A. Sucursal Uruguay y otros. Responsabilidad contractual” tramita ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil 16 de la Ciudad de Montevideo. En dicha demanda la Sucursal es demandada conjuntamente con el estudio contratado por la demandante para la realización de los cálculos y planos de estructura.

La parte demandante alega que las obras contratadas con la Sucursal en el año 2011 para la construcción del hotel Dazzler son defectuosas generándose daños y lucro cesante para los reclamantes. Se reclama la suma de US\$ 3.469.342 y \$Ur 4.438.451 (equivalentes a aproximadamente U\$D 120.000) por concepto de daños.

Con fecha 8 de marzo de 2023 se contestó demanda solicitándose el rechazo de la demanda en todas sus partes argumentándose principalmente que la Sucursal hizo oportunamente entrega de modo anticipado de la obra en el año 2014 atento la falta de acuerdo en determinados puntos relacionados con la construcción suscribiendo con tal fin con la demandante un acuerdo transaccional en el cual, además de hacerse entrega de la obra, se efectuaron concesiones mutuas liberándose a la Sucursal de toda responsabilidad.

Nota 33. Propiedades de inversión

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

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Al 1° de enero de 2023	7.864.553	8.908.971
Ajustes por medición a valor razonable	(543.012)	(1.044.418)
Total Propiedades de Inversión	7.321.541	7.864.553

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de la Propiedad de Inversión

Para la valuación tanto de Hudson como del predio de TOM el valor razonable de dichas propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado. Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas que se podrían obtener de arrendamientos en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad. El precio representa el valor de la propiedad sin la inclusión de financiamiento u otro componente novedoso especial o innovador a las condiciones normales de venta en la plaza.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

90

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Propiedades de inversión (continuación)

Las siguientes tablas presentan información sobre las mediciones del valor razonable de la propiedad de inversión donde se fija un valor de tasación:

Tipo de Propiedad	Técnica de valuación	Tipo	M2	Precio por m2
Maltería de Hudson	Comparables	Desarrollo	147.896	USD 50 a USD 60
TOM	Comparables	Desarrollo	3.571	USD 137

Nota 34. Información de segmentos

La Sociedad ha adoptado la NIIF 8 - Información por Segmentos que establece qué son segmentos de explotación identificados sobre la base de informes internos con respecto a los componentes de la empresa revisados regularmente por el Directorio, máxima autoridad en la toma de decisiones de operaciones, para asignar recursos y evaluar su desempeño.

En virtud de la adquisición de Caputo, la Sociedad ha redefinido los segmentos de negocios identificados, definiendo a los mismos como: (i) Construcción y servicios y, (ii) Desarrollo inmobiliario.

El resultado por inversiones en las sociedades Limp Ar Rosario S.A. y Logística Ambiental Mediterránea S.A. se expuso en el segmento Construcción y Servicios. El resto de los resultados por inversiones en sociedades se expuso en el segmento Desarrollos Inmobiliarios.

Los criterios de medición utilizados para la medición de resultados, activos y pasivos presentados por los segmentos son iguales a los criterios utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados.

La siguiente información resume los ingresos, resultados y otra información agrupada por segmento de negocios. Las cifras se exponen en miles de pesos argentinos.

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2023	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2022
ACTIVO						
Activos no corriente	19.206.682	35.000.823	54.207.505	22.154.222	32.535.808	54.690.030
Activos corriente	14.834.390	7.060.391	21.894.781	17.212.600	14.403.530	31.616.130
Total de activos	34.041.072	42.061.214	76.102.286	39.366.822	46.939.338	86.306.160
PASIVO						
Pasivos no corriente	55.282	38.659.513	38.714.795	293.374	32.465.298	32.758.672
Pasivos corriente	12.305.681	18.025.783	30.331.464	12.702.296	27.818.723	40.521.019
Total de pasivos	12.360.963	56.685.296	69.046.259	12.995.670	60.284.021	73.279.691
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	21.680.109	(14.624.082)	7.056.027	26.371.152	(13.344.683)	13.026.469

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

91

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2023	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	47.944.109	6.074.356	54.018.465	37.701.871	3.388.828	41.090.699
Costos de las actividades ordinarias	(37.995.722)	(7.142.123)	(45.137.845)	(31.919.860)	(2.913.389)	(34.833.249)
Resultado bruto	9.948.387	(1.067.767)	8.880.620	5.782.011	475.439	6.257.450
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(4.554.962)	(2.415.699)	(6.970.661)	(5.714.174)	(1.263.035)	(6.977.209)
Otros Gastos Operativos	(1.749.816)	(1.724.224)	(3.474.040)	(366.754)	(2.110.136)	(2.476.890)
Otros gastos (sin amortizaciones)	(2.877)	(1.549)	(4.426)	(12.846)	(1.170)	(14.016)
Depreciaciones	(269.570)	(145.155)	(414.725)	(238.507)	(21.771)	(260.278)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(543.012)	(543.012)	-	(1.044.418)	(1.044.418)
Otros ingresos y egresos, netos	52.241	(734.005)	(681.764)	318.844	(2.055.895)	(1.737.051)
Resultado operativo	3.423.403	(6.631.411)	(3.208.008)	(231.426)	(6.020.986)	(6.252.412)
Resultado por inversiones en sociedades	627.578	1.083.574	1.711.152	628.791	(5.796.582)	(5.167.791)

Las cifras incluidas en cada línea de las columnas de totales coinciden con las cifras de los estados financieros consolidados, por lo que no se presenta conciliación entre las cifras totales por segmentos con las cifras de dichos estados financieros.

A continuación, se presenta información geográfica de la Sociedad y sus subsidiarias:

Por los períodos de nueve meses al 31 de diciembre de 2023 y sus respectivos comparativos de 2022.

	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2023	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	53.554.587	463.878	54.018.465	41.090.699	-	41.090.699
ACTIVOS NO CORRIENTES	54.207.505	-	54.207.505	54.887.755	-	54.887.755
Inventarios	21.733.242	-	21.733.242	19.888.027	-	19.888.027
Créditos por ventas	863.287	-	863.287	1.761.073	-	1.761.073
Otros créditos	2.988.451	-	2.988.451	3.200.133	-	3.200.133
Propiedades de inversión	7.321.541	-	7.321.541	7.864.553	-	7.864.553
Propiedades, planta y equipo	387.250	-	387.250	772.892	-	772.892
Activos intangibles	35.400	-	35.400	39.826	-	39.826
Activos por impuestos	249.973	-	249.973	412.634	-	412.634
Inversiones en Sociedades	7.145.686	-	7.145.686	6.014.973	-	6.014.973
Plusvalía	12.502.204	-	12.502.204	13.732.607	-	13.732.607
Créditos con partes relacionadas	980.471	-	980.471	1.201.037	-	1.201.037

Nota 35. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluida

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones ordinarias entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. Los resultados por acción diluida se calculan dividiendo el resultado neto ajustado atribuible a los tenedores de acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio más el promedio ponderado de acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos en acciones ordinarias.

El resultado neto se ajusta por el importe de los dividendos e intereses, después de impuestos, reconocidos en el ejercicio respecto a las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos. El siguiente cuadro incluye los resultados y los datos sobre las acciones utilizadas para los cálculos de los resultados por acción básicos y diluidos:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

92

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Resultado por acción (continuación)

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(5.970.442)	(14.253.371)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(5.970.442)	(14.253.371)
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	915.239	924.991
Acciones potenciales	-	-
Ponderación desde fecha de emisión	-	-
Acciones potenciales ponderadas	-	-
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	915.239	924.991
Resultado por acción básica	(6,52)	(15,41)
Resultado por acción diluida	(6,52)	(15,41)

Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Título IV, Capítulo III de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las Notas a los Estados Financieros Consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 14
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 37
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 28

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Dic 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos
ACTIVO				
Activo no corriente				
Otros créditos:				
Depósitos en garantía	US\$ 38	805,45	30.375	20.780
Créditos por ventas:				
Deudores por servicios prestados	US\$ 71	805,45	56.920	-
Total del activo no corriente			87.295	20.780

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

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

93

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

	Dic 31, 2023			Dic 31, 2022	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo corriente					
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	U\$ 19.581	20,679	404.919	281.316	
Impuesto al Patrimonio	U\$ 565	20,679	11.675	4.864	
Anticipos a proveedores de obra	U\$ 2.770	20,679	57.273	162.206	
Depósito en garantía	U\$ 13.866	20,679	286.743	178.907	
Depósitos judiciales	US\$ -	805,45	-	8.302	
	U\$ -	20,679	-	1.557	
			-	9.859	
Seguros a devengar	US\$ -	805,45	-	22	
Créditos a cobrar por ventas de Propiedades de inversión	US\$ -	805,45	-	426.305	
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 18	805,45	14.763	84	
Diversos	U\$ 976	20,679	20.174	131.265	
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por servicios	US\$ 56	805,45	44.717	30.596	
Otros créditos	US\$ 3.070	805,45	2.472.747	941.659	
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de unidades	U\$ 2.233	20,679	46.177	35.968	
Deudores por servicios prestados	US\$ 144	805,45	116.196	53	
Deudores por servicios prestados	U\$ 13.876	20,679	286.957	38.820	
			403.153	38.873	
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Caja	US\$ 12	805,45	9.859	-	
	U\$ 12	20,679	242	-	
			10.101	-	
Bancos	US\$ 3	805,45	2.083	4.120	
	U\$ 899	20,679	18.586	52.481	
			20.669	56.601	
Valores a depositar	U\$ -	20,679	-	27.569	
Fondos en garantía	US\$ 47	805,45	38.114	-	
Total del activo corriente			3.831.225	2.163.972	
Total del activo			3.918.520	2.184.752	

US\$ (dólares estadounidenses) / U\$ (pesos uruguayos)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

94

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252 - Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

	Dic 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto Contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos
PASIVO				
Pasivo no corriente				
Préstamos:				
Obligaciones negociables	US\$	15.995 808,45	12.931.273	10.202.160
Arrendamiento financiero	US\$	4 808,45	3.394	9.912
Deudas comerciales:				
Provisión para gastos	US\$	- 808,45	-	74.520
Total del pasivo no corriente			12.934.667	10.286.592
Pasivo corriente				
Otras cuentas por pagar:				
Acreedores varios	US\$	692 808,45	559.465	487.179
Préstamos:				
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	U\$	172.259 20,679	3.562.206	2.562.567
Préstamos recibidos	US\$	768 808,45	620.941	1.548.861
	U\$	121.240 20,679	2.507.174	-
			3.128.115	2.562.567
Obligaciones negociables	US\$	980 808,45	791.980	353.304
Arrendamiento financiero	US\$	15 808,45	11.786	16.480
Otras cargas fiscales:				
Retenciones y percepciones a depositar	U\$	- 20,679	-	1.118
Beneficios a los empleados:				
Sueldos a pagar	U\$	235 20,679	4.859	-
Provisión para SAC y vacaciones	U\$	437 20,679	9.036	1.520
Cargas sociales a pagar	U\$	182 20,679	3.756	1.062
Deudas comerciales:				
Proveedores	US\$	1.879 808,45	1.519.410	897.443
	U\$	39.771 20,679	822.439	1.067.851
			2.341.849	1.965.294
Provisiones				
	US\$	503 808,45	406.546	-
	U\$	1.707 20,679	35.296	-
			441.842	-
Provisión para gastos				
	US\$	116 808,45	93.532	38.618
	U\$	10.662 20,679	220.476	225.428
			314.007	264.046
Provisión para obras				
Fondo de reparo	US\$	58 808,45	46.595	177.350
	U\$	3.061 20,679	63.297	103.200
Saldo con partes relacionadas:				
Deudas comerciales	U\$	8.560 20,679	177.015	117.883
Préstamos	US\$	- 808,45	-	419.765
	\$U	98.436 20,679	2.035.591	933.921
			2.035.591	1.353.686
Otras cuentas por pagar				
	US\$	0,08 808,45	65	-
	\$U	21.362 20,679	441.761	8.255
			441.826	8.255
Total pasivo corriente			13.933.226	8.961.805
Total del pasivo			26.867.893	19.278.397

US\$ (dólares estadounidenses) / U\$ (pesos uruguayos)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

95

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	8.989.753	12.218.250
De 3 a 6 meses	2.888.671	1.504.308
De 6 a 9 meses	1.990.401	3.178.435
De 9 a 12 meses	1.953.228	2.713.703
Más de 12 meses	5.082.182	6.377.161
Sin plazo establecido	118.674	545.213
Vencido		
Hasta 3 meses	705.334	2.055
De 3 a 6 meses	7.124	123.199
De 6 a 9 meses	226	7.966
De 9 a 12 meses	-	43.068
Más de 12 meses	23.102	314.250
Total	21.758.695	27.027.608

Deudas (excepto Pasivos por contratos)	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	17.652.870	13.007.074
De 3 a 6 meses	1.770.507	1.762.682
De 6 a 9 meses	1.204.956	1.333.756
De 9 a 12 meses	2.026.597	10.126.625
Más de 12 meses	16.502.054	14.579.403
Sin plazo establecido	11.048	306.444
Vencido		
De 0 a 3 meses	50.406	4.173
Más de 12 meses	12.215	-
Total	39.230.653	41.120.157

b) Los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas que devengan y no devengan intereses se detallan a continuación:

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Devengan intereses	-	1.393.636
No devengan intereses	21.758.695	25.633.972
	21.758.695	27.027.608
Tasa promedio nominal anual en pesos:	0%	104,06%
Tasa promedio nominal anual en USD:	0%	0%
Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Devengan intereses	15.597.875	12.277.766
No devengan intereses	23.632.778	28.842.391
	39.230.653	41.120.157
Tasa promedio nominal anual en pesos:	70,42%	18,09%
Tasa promedio nominal anual en USD:	4,44%	4,82%

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

96

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

A continuación, se muestran los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el Estado de situación financiera consolidado, según corresponda.

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	389.838	481.047	870.885
Créditos por ventas	-	9.183.291	9.183.291
Otros créditos	-	8.264.431	8.264.431
Créditos con partes relacionadas	-	269.702	269.702
Totales activos al 31 de diciembre de 2023	389.838	18.198.471	18.588.309

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	587.393	158.631	746.024
Créditos por ventas	-	14.329.687	14.329.687
Otros créditos	-	5.928.677	5.928.677
Créditos con partes relacionadas	-	561.464	561.464
Totales activos al 31 de diciembre de 2022	587.393	20.978.459	21.565.852

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	7.629.053	7.629.053
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	21.545.087	21.545.087
Otras cuentas por pagar	2.048.365	2.048.365
Deudas con partes relacionadas	30.836	30.836
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2023	31.253.341	31.253.341

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	9.418.777	9.418.777
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	15.847.417	15.847.417
Otras cuentas por pagar	6.316.221	6.316.221
Deudas con partes relacionadas	544.160	544.160
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2022	32.126.575	32.126.575

A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores, créditos por canje y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de diciembre de 2023; en cuanto al resto del saldo de dichos rubros se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

97

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Determinación de valores razonables (continuación)

En el caso de préstamos y deudas con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado.

Mientras que deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el saldo correspondiente a fondo de reparo y pasivos por ingresos fue reexpresado de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de diciembre de 2023; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

B. Determinación del valor razonable

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismo s:

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.
- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección de la Sociedad.

A continuación, se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	870.885	-	-	870.885
Propiedades de inversión	-	7.321.541	-	7.321.541
Totales al 31 de diciembre 2023	870.885	7.321.541	-	8.192.426

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	746.024	-	-	746.024
Propiedades de inversión	-	7.864.553	-	7.864.553
Totales al 31 de diciembre de 2022	746.024	7.864.553	-	8.610.577

Nota 40. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo

Con fecha 7 de septiembre de 2018, la Sociedad fue notificada por la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la paralización de los trabajos de obra correspondiente al proyecto Astor San Telmo, en cumplimiento de lo ordenado al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCBA") por el Juzgado Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Nº 3, Secretaría Nº 5 (Juzgado CAyT), en los autos caratula dos "Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA y otros s/ Amparo – Suspensión de obras".

La Sociedad considera que ha realizado todos los estudios de factibilidad y evaluación de impacto ambiental requerido por la normativa aplicable y que ha obtenido todas las aprobaciones pertinentes de los organismos competentes del GCBA, quienes se expidieron en favor de la factibilidad técnica, ambiental y legal del proyecto.

La Sociedad tomó oportunamente intervención en la causa recurriendo la resolución que hizo lugar a la medida cautelar interpu esta, modificándose la misma con fecha 12 de octubre de 2018, ordenándose sólo la suspensión parcial de los efectos de los actos administrativos que autorizaron la construcción del edificio denominado Astor San Telmo respecto de toda construcción que supere ciertas alturas máximas, situación que permitió que la Sociedad continuara con las obras de dicho emprendimiento inmobiliario con dichas limitaciones.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

98

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

Con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia de primera instancia por la que hizo lugar parcialmente a la demanda iniciada por la Asociación Civil Basta de Demoler (la "Asociación") declarando la nulidad de la Disposición N° 1856/DGIUR/2016 y del permiso de obra otorgado en el expediente N° 21797181/MGEYA/DGROC/2016 para el inmueble sito entre las calles Bolívar N° 1545/75/93, Perú N° 1560/76/78/84/86/88/90/92 y Av. Caseros N° 527/41/65/77/85/93/95/99, en cuanto se autorizó una construcción en exceso de los límites de altura previstos por el Código de Planeamiento Urbano; y dispuso la paralización de los trabajos constructivos que excedieran los límites previstos en la sentencia, ordenando la reformulación del proyecto e dilicio para la obtención de un nuevo permiso de obra ajustado a los términos de la sentencia.

Dicha sentencia de primera instancia, que fuera recurrida en el mes de diciembre de 2019 por la Sociedad, el GCBA y la Asociación, fue confirmada por la Excm. Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única con fecha 24 de julio de 2020, interponiendo con fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad y el GCBA sendos recursos de inconstitucionalidad contra dicho fallo de segunda instancia, solicitando se lo deje sin efecto.

El fallo de Cámara fue recurrido por resultar contrario a expresas disposiciones de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en tanto vulnera los derechos constitucionales de la Sociedad al debido proceso y a la propiedad; y el principio republicano de división de poderes. En síntesis, contrariamente a lo sostenido por la sentencia recurrida, GCDI entiende que: (a) la vía constitucional del amparo es inadmisibles atento a que no se dan en el caso los requisitos constitucionales necesarios para su procedencia; (b) no existe caso judicial que habilite la intervención de la judicatura, atento a la ausencia de daño ambiental y urbanístico, el que tampoco intentó ser acreditado por la actora; y (c) el proyecto Astor San Telmo fue aprobado por la autoridad con competencia técnica en materia urbanística, cumpliendo debidamente con las normas del Código de Planeamiento Urbano y, por ende, al apartarse la sentencia recurrida sin argumento técnico alguno, suple indebidamente la voluntad de la Administración invadiendo una esfera de poder ajena, a la vez que vulnera el derecho de propiedad de GCDI.

El día 4 de septiembre de 2020, la Sociedad fue notificada de la resolución dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única por la que se denegaron los recursos de inconstitucionalidad interpuestos por la Sociedad y por el GCBA. Asimismo, con fecha 8 de septiembre de 2020, la Sociedad interpuso ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, recurso de queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad contra la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones.

Con fechas 31 de agosto de 2021 y 22 de septiembre de 2021, el Fiscal General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires emitió los dictámenes 17/2021 y 20/2021 respecto de los recursos de queja interpuestos por el GCBA y por GCDI respectivamente, y en ambos casos opinó que se debería admitir la queja, abrir el recurso de inconstitucionalidad y revocar la sentencia de segunda instancia. Ello principalmente con fundamento en la falta de legitimación activa de la Asociación y en la inexistencia de una "causa o con controversia" que pueda ser conocida por la judicatura, todo ello en línea con los argumentos presentados por la Sociedad.

Con fecha 29 de junio de 2022 la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cual –en fallo dividido de 3 votos contra 2- resolvió rechazar los recursos de queja interpuestos por el GCBA y por la Sociedad.

Con fecha 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 día 10 de mayo de 2023 el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires rechazó el recurso extraordinario interpuesto por la Sociedad, motivo por el cual se interpuso el correspondiente recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación el día 18 de mayo de 2023.

Sin perjuicio de la tramitación del recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, la causa fue remitida por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al juzgado originario de la causa (Juzgado CAyT) a fin de continuar la tramitación de la misma.

El GCBA con fecha 27 de junio de 2023 puso en conocimiento del juzgado CAyT el proyecto reformulado presentado por la Sociedad solicitando al juzgado CAyT que indique si éste cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El GCBA adjuntó informe interno al juzgado en el cual las diferentes Direcciones Generales del GCBA intervinieron en la aprobación de la reformulación del proyecto concluyen que: "el nuevo proyecto cumple con los extremos requeridos en la sentencia judicial acerca de la normativa aplicable y a las alturas allí fijadas".

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

99

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

El juez de la causa dio traslado el 4 de julio de 2023 de dicha presentación a la Asociación, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se presentó oponiéndose a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el día 1° de setiembre de 2023. El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. Al día de la fecha el GCBA no se ha pronunciado sobre la aprobación o desaprobandación del proyecto reformulado presentado por la Sociedad.

Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad informó mediante hecho relevante que en el día de la fecha fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados "ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS", en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos relacionados por dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto, y se encuentra en un avance considerable del proceso de negociaciones con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles, a la fecha ya han sido firmados 27 acuerdos de 37 unidades funcionales vendidas afectadas.

Nota 41. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio, así como también en los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza estos riesgos periódicamente e informa al Directorio acerca de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para mitigarlos, controlando que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las mismas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

41.1 Riesgos asociados al mercado

Nuestras actividades están expuestas a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y de la construcción, tanto en Argentina como en Uruguay, entre los cuales se encuentran:

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la sociedad se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los contratos de venta y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Por otro lado, la Sociedad, cuando contrata obras privadas con terceros, lo hace mediante el sistema de ajuste alzado o por el sistema de coste y costas. En los contratos por ajuste alzado, se prevén cláusulas de ajuste del precio de venta básico con diversas fórmulas polinómicas, las cuales son adecuadas para compensar los incrementos de los insumos que componen el costo, de forma tal de mantener en todo momento el margen de utilidad sobre ventas en moneda constante. En lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope. En los contratos de coste y costas el riesgo de pérdidas es acotado solamente al de gerenciamiento, dado que los costos son asumidos por el comitente.

Independientemente de lo antedicho, durante la etapa de presupuestación, la Sociedad estudia y analiza con detenimiento los posibles efectos económicos de la inflación sobre los contratos, tomando las suficientes coberturas de margen en caso de considerarlo necesario.

Riesgo de demanda de nuestro producto

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado. *Riesgo de incumplimiento de los contratistas*

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

100

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

41.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. Asimismo, los últimos años ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda logrando reducir significativamente los vencimientos a corto plazo y logrando un alivio financiero que le permitirá enfocarse en sus objetivos de crecimiento operativo.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos inmobiliarios tanto en Argentina como en Uruguay, por lo que estamos expuestos al impacto de fluctuaciones del tipo de cambio sobre nuestras posiciones en moneda extranjera.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad poseía deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de US\$ 25,4 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 16.9 millones. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo para la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía al cierre de los estados financieros a US\$ 4,4 millones.

Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la Compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La Compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros de nominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 25,4 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

Riesgos asociados con tasas de interés

La Sociedad posee una línea de crédito con tasa variable contratada con el banco CMF, por \$1.000 millones. Además, posee acuerdos no descubiertos firmados con distintas entidades bancarias por la suma de \$ 320 millones de los cuales al 31 de diciembre de 2023 se encuentra utilizado \$6 mil. Todo esto representa un 4,64% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 10 millones.

Riesgos crediticios

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes prestando anticipos como de los proveedores a los que otorga anticipos para cumplir con sus compromisos contractuales. La Sociedad realiza un análisis exhaustivo de la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posección ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 3% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo, así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios.

Riesgo de Liquidez

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Creemos que las renegociaciones de pasivos y venta de activos serán factores claves para conseguir un adecuado acceso al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo, así como también generar las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

101

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos

42.1 Desagregación de los ingresos

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Las siguientes tablas se desagregan los ingresos por distribución geográfica y por marca. La apertura descrita refleja los factores clave que la Gerencia estima al momento de comprender las variables que afectan al reconocimiento de ingresos por los ejercicios de doce meses:

Marcas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Forum	151.089	1.433.867
Astor	35.703	15.953
Metra	5.196.557	250.400
Otros	691.007	1.688.608
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	6.074.356	3.388.828

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	726.710	1.704.561
Rosario	5.196.557	451.787
Uruguay (Montevideo)	151.089	1.232.480
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	6.074.356	3.388.828

Segmento de negocios: Construcción y Servicios

Las siguientes tablas desagregan los ingresos por tipo de proyecto, clientes y tipos de contratos. La apertura descrita refleja los factores clave que la Gerencia estima al momento de comprender las variables que afectan al reconocimiento de ingresos, por los ejercicios de doce meses:

Tipo de proyecto	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Residencial	13.995.919	15.213.503
Obra industrial	11.455.316	12.152.612
Comercial	21.317.448	9.485.041
Otros	1.175.426	850.715
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	47.944.109	37.701.871

Tipo de cliente	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Privados	42.067.579	30.503.493
Públicos	5.876.530	7.198.378
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	47.944.109	37.701.871

Tipo de contratos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Índice CAC	35.269.248	24.318.875
Índice UVA – BCRA	-	1.661.360
Índice INDEC	10.377.104	10.922.875
Otros	2.297.757	798.761
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	47.944.109	37.701.871

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

102

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos

42.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2023	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 31 de diciembre de 2023
Construcción – UTE	38.594.372	43.855.886	(47.944.109)	3.295.241	37.801.390
Real Estate	111.617.815	24.621	(6.074.356)	(34.380.288)	71.187.792
Saldo de los contratos	150.212.187	43.880.507	(54.018.465)	(31.085.047)	108.989.182

No incluye los contratos de nuestro proyecto Venice, ya que poseemos el 49,99% de participación accionaria en Marina Río Luján, Sociedad desarrolladora del proyecto. En este sentido, no se han verificado las condiciones establecidas por la NIIF 10 en relación al principio de “control”, de manera que la participación de la Sociedad en María Río Luján S.A. se encuentra reflejada en el rubro “Inversiones en Sociedades”.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 108.989.182 millones, de los cuales \$37.801.390 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$71.187.792 a proyectos de Real Estate desarrollados por la Compañía o a través de subsidiarias.

Los ingresos correspondientes a los contratos de construcción son reconocidos periódicamente en función al avance de obra que registre cada proyecto, y ajustados por índices de inflación relevantes.

En cuanto a los ingresos de Real Estate, los mismos son registrados a medida que se entregan las unidades funcionales (y complementarias) a sus respectivos dueños, lo cual ocurre naturalmente al final de cada proyecto (o de cada edificio en proyectos con múltiples torres). De esa forma, la Compañía espera reconocer dichos ingresos, provenientes de múltiples proyectos, a lo largo de los próximos 3 años.

Asimismo, la Sociedad espera complementar los montos anteriormente mencionados con la firma de nuevos contratos de construcción, junto con la venta de unidades funcionales de sus proyectos de Real Estate en curso y el lanzamiento de nuevos proyectos, lo que le permitirá mantener un sostenido nivel de actividad.

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades

43.1 Inversión en asociadas

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Limp Ar Rosario S.A.	40%
	Limp Ar Rosario S.A.
Activos	6.499.449
Pasivo	4.248.446
Patrimonio Neto	2.251.003
Resultado neto del ejercicio	1.048.168

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

43.2 Operaciones Conjuntas

La Sociedad participa de operaciones conjuntas, cuyos vehículos legales son Uniones Transitorias de Empresas.

Al 31 de diciembre de 2023, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Caputo S.A.I.C. y F – PYPSA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario”)	66,67%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Islas Malvinas”)	35,00%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. - U.T.E. (“Procrear”)	33,33%
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT (“L’Avenue”)	50,00%

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Hospital Esteban Echeverría*	Museo Malvinas Argentinas*	ProCreAr*	L’Avenue
Activos	4.926	3.475	127.835	1.724.333
Pasivo	50.252	51.236	117.684	139.423
Patrimonio Neto	(45.326)	(47.761)	10.151	1.584.910
Resultado neto del ejercicio	(86.353)	(48.405)	8.321	79.362

* Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2022, reexpresados al 31 de diciembre de 2023.

43.3 Inversión en negocios conjuntos

Nombre de la Sociedad	Porcentaje de Participación
Marina Río Lujan S.A.	49,99%
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	51,00%

La información financiera de las Sociedades es la siguiente (Estados financieros preparados bajo Normas NIIF):

	Marina Río Luján S.A.	LAM S.A.
Activos	28.377.972	5.536.254
Pasivos	20.584.306	2.142.714
Patrimonio Neto	7.793.666	3.393.540
Resultado neto del ejercicio	361.733	383.699

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

104

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

43.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	2.638	2.638
GCDI LLC	-	602
Limp Ar Rosario S.A.	888.780	776.488
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	1.725.830	1.782.706
Marina Río Luján S.A.	4.528.503	3.452.539
Total Inversiones en sociedades	7.145.751	6.014.973

La Sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2023 un pasivo por \$30.216 con CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE , \$ 173 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 30).

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2023	3.452.539	1.782.706	776.488	2.638
Movimientos del ejercicio:				
Resultado VPP del ejercicio	(685.074)	198.288	429.748	-
Ajustes de ejercicios anteriores	(20.132)	-	-	-
Ajuste normas contables	180.866	(2.303)	(10.480)	-
Distribución de dividendos	-	(252.861)	(306.976)	-
Recupero/Desvalorizaciones del ejercicio	1.600.304	-	-	-
Total inversiones al 31 de diciembre de 2023	4.528.503	1.725.830	888.780	2.638

Nota 44. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 8.436.683, y debido a tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, dicha situación deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas.

La Sociedad pudo concretar varias acciones durante el 2022, las que le permitieron reducir la deuda financiera aproximadamente en un 50%. Durante el primer trimestre del 2023, cerró y realizo acuerdos con clientes por créditos adeudados que permitió a la Sociedad reducir sus créditos por ventas por \$ 1.971,2 millones.

Con fecha 2 de febrero de 2023, los accionistas de la Sociedad aprobaron por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria un aumento de capital social por hasta la suma de valor nominal \$2.000.000.000 de acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal cada una y de un voto por acción, equivalentes al 216% del capital social actual, con derecho a percibir dividendos a partir de la fecha en que sean suscriptas.

La Dirección de la Sociedad estima que las negociaciones vigentes mencionadas en la Nota 32 a los presentes estados financieros, las nuevas ventas de activos esperadas, la alta probabilidad de éxito de algunos proyectos de obras potenciales y el éxito de la capitalización mencionada en el párrafo precedente, permitirán cancelar ciertos pasivos corrientes, recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos, mitigando dichas incertidumbres, permitiendo a la Sociedad continuar avanzando en el cumplimiento de los planes de negocios esperados.

Nota 45. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 7 de marzo de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

105

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Hechos posteriores

Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad informó mediante hecho relevante que en el día de la fecha fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados “ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO -SUSPENSION DE OBRAS”, en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con fecha 5 de Marzo de 2024, se celebró una reunión de Directorio en la cual se aceptan las renunciaciones irrevocables e indeclinables presentadas por los Sres. Alejandro Belio y Carlos Manfroni a los cargos de directores titulares que ocupan en el Directorio de la Sociedad, ambas con efectos al 8 de marzo de 2024. Se hace saber así mismo que el Sr. Alejandro Belio mantendrá su rol de Director General (CEO), hasta el 31 de marzo inclusive.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros, salvo lo mencionado en la nota 32, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

106

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	387.257	772.890
Activos intangibles	6	35.401	39.826
Propiedades de inversión	7	394.671	314.935
Inversiones permanentes	8	14.129.272	12.782.757
Plusvalía	9	12.502.201	13.732.604
Inventarios	11	21.733.242	19.888.027
Créditos con partes relacionadas	33	980.471	1.201.037
Activos por Impuesto	12	249.898	412.329
Activos del contrato		25.319	25.319
Otros créditos	13	2.988.451	3.200.134
Créditos por ventas	14	863.287	1.563.356
Total del activo no corriente		54.289.470	53.933.214
Activo corriente			
Inventarios	11	1.793.345	8.143.948
Otros créditos	13	6.084.284	6.350.896
Créditos con partes relacionadas	33	1.979.491	1.775.366
Créditos por ventas	14	7.986.870	11.774.374
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	852.004	665.970
Total del activo corriente		18.695.994	28.710.554
Total del activo		72.985.464	82.643.768
PATRIMONIO			
Participación controladora		7.056.027	13.026.469
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	16	1.686.456	2.014.776
Provisiones	17	1.905.035	1.410.982
Pasivos del contrato	18	22.212.741	18.179.268
Otras cuentas por pagar	19	-	9.697
Saldos con partes relacionadas	33	30.219	30.219
Prestamos	20	12.934.667	10.212.072
Otras cargas fiscales	21	2.206	45.120
Deudas comerciales	22	-	74.520
Total del pasivo no corriente		38.771.324	31.976.654
Pasivo corriente			
Provisiones	17	1.978.215	2.339.185
Pasivos del contrato	18	7.602.865	13.685.279
Otras cuentas por pagar	19	2.048.079	6.484.606
Deudas con partes relacionadas	33	4.056.097	3.467.854
Préstamos	20	2.556.220	1.550.309
Otras cargas fiscales	21	256.102	632.706
Remuneraciones y cargas sociales	23	1.980.866	1.532.932
Deudas comerciales	22	6.679.669	7.947.774
Total del pasivo corriente		27.158.113	37.640.645
Total del pasivo		65.929.437	69.617.299
Total del patrimonio y del pasivo		72.985.464	82.643.768

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

108

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	DOCE MESES	
		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	25	53.554.587	39.068.910
Costo de las actividades ordinarias	26	(44.804.141)	(31.461.517)
Resultado bruto		8.750.446	7.607.393
Gastos de comercialización	27	(2.366.503)	(2.378.803)
Gastos de administración	28	(4.947.292)	(4.696.404)
Otros gastos operativos	29	(3.422.452)	(2.324.923)
Otros gastos		(4.426)	(14.016)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	79.736	(49.305)
Otros egresos netos	30	(815.422)	(1.738.038)
Resultado operativo		(2.725.913)	(3.594.096)
Resultado de inversiones permanentes	8	1.957.288	(8.259.521)
Resultado por desvalorización Plusvalía	9	(1.230.403)	-
Resultado por ventas de sociedades		-	4.041.822
Diferencias de cambio	31	(14.082.802)	(6.901.874)
Ingresos financieros	31	2.923.826	3.988.466
Costos financieros	31	(2.281.582)	(3.722.203)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		11.371.901	2.686.277
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(4.067.685)	(11.761.129)
Impuesto a las Ganancias	32	328.319	(2.133.756)
Resultado del ejercicio		(3.739.366)	(13.894.885)
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(2.231.076)	(358.486)
Total Otro resultado integral		(2.231.076)	(358.486)
Resultado integral total del ejercicio		(5.970.442)	(14.253.371)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		(6,52)	(15,41)
Diluido		(6,52)	(15,41)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

109

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2023	915.238	18.558.114	9.752	15.341.333	(3.070)	34.821.367	(717.894)	(7.182.119)	-	(13.894.885)	13.026.469
Absorción pérdidas acumuladas (I)	-	-	-	(13.894.885)	-	(13.894.885)	-	-	-	13.894.885	-
Cancelación de acciones	-	(111.809)	(9.752)	-	-	(121.561)	121.561	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.739.366)	(3.739.366)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(2.231.076)	-	-	(2.231.076)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(2.231.076)	-	(3.739.366)	(5.970.442)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	915.238	18.446.305	-	1.446.448	(3.070)	20.804.921	(596.333)	(9.413.195)	-	(3.739.366)	7.056.027

(I) Dispuesto por asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas celebrada el 26 de abril de 2023.

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2022	915.238	18.558.114	9.752	33.530.317	(3.070)	53.010.351	(717.894)	(6.823.633)	-	(18.188.984)	27.279.840
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.894.885)	(13.894.885)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(358.486)	-	-	(358.486)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(358.486)	-	(13.894.885)	(14.253.371)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	915.238	18.558.114	9.752	33.530.317	(3.070)	53.010.351	(717.894)	(7.182.119)	-	(32.083.869)	13.026.469

Las notas que se acompañan forman parte de los estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

110

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS
POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	(3.739.366)	(13.894.885)
Impuesto a las ganancias	(328.319)	2.133.756
Resultado de inversiones permanentes	(1.957.288)	8.259.521
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	414.725	260.278
Amortizaciones de activos intangibles	4.426	14.016
Depreciaciones de propiedades de inversión en alquiler	-	49.305
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	(79.736)	-
Resultado por venta de activos	-	(4.041.822)
Diferencia de cambio e intereses devengados	4.019.753	(7.174.181)
Itau Art. 9.38. Resultado reestructuración	-	(66.613)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(11.082)	(63.624)
Deterioros de plusvalías	1.230.403	-
Valor actual de activos y pasivos	(231.317)	(971.916)
Aumento de provisiones	1.325.718	(720.118)
Efecto de la conversión de estados financieros	(2.231.076)	(358.486)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	206.782	(27.391)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	4.487.573	366.493
Otros créditos	483.364	4.349.658
Créditos con partes relacionadas	16.441	5.955.036
Inventarios	4.505.388	(1.530.435)
Pasivos/Activos por impuestos	(165.889)	2.348.705
Deudas comerciales	(1.342.625)	(3.599.894)
Remuneraciones y cargas sociales	447.934	(643.225)
Otras cargas fiscales	(91.199)	(2.018.547)
Saldos con partes relacionadas	619.101	(4.763.730)
Pasivos del contrato	(698.766)	5.957.935
Provisiones	(1.192.635)	2.592.958
Otras cuentas por pagar	(5.796.399)	(82.342)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(104.089)	(7.669.548)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(29.092)	(50.672)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(39.745)
Dividendos en sociedades asociadas	559.837	726.405
Cobros por propiedades, planta y equipo	11.082	86.166
Cobros por venta de sociedades	-	16.323.886
Cobros por venta de activos	226.353	2.577.029
Aportes en sociedades asociadas	(776)	-
Aportes de capital	-	(4.071.755)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	767.404	15.551.314
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 20)	(291.247)	(7.936.548)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	(291.247)	(7.936.548)
Aumento/ (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	372.068	(54.782)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(186.034)	27.390
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	665.970	693.362
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (ver Nota 15)	852.004	665.970

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

111

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de diciembre de 2023, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros consolidados.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados han sido confeccionados conteniendo la información requerida por las normas contables legales y profesionales vigentes (RT 26). Sin embargo, para una adecuada interpretación de la situación patrimonial, financiera y de la evolución de los resultados de la Sociedad y sus sociedades controladas, la Dirección de la Sociedad recomienda a la lectura de los estados financieros separados conjuntamente con los estados financieros consolidados precedentes.

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2023. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitido por el IASB.

Los presentes estados financieros separados corresponden al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y terminado el 31 de diciembre de 2023. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2022, y presenta información comparativa de los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022.

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) contenidas en el Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias). De acuerdo con dichas normas, las sociedades emisoras deben presentar sus estados financieros aplicando la Resolución Técnica 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), sus modificatorias y circulares de adopción de NIIF que la FACPCE dicte de acuerdo a lo establecido en aquella Resolución Técnica.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros separados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF. Para más información sobre el mecanismo adoptado en la incorporación del ajuste por inflación remitirse a la nota 3.2 de los estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 7 de marzo de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	59.056	103.101	589.040	192.444	1.612.587	238.031	2.794.259
Adquisiciones	-	11.329	-	17.763	-	-	29.092
Bajas	(15.608)	(31.082)	(384.769)	(17.115)	(132.333)	(51.743)	(632.650)
Total	43.448	83.348	204.271	193.092	1.480.254	186.288	2.190.701

Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2023	(47.566)	(65.741)	(545.570)	(191.033)	(946.470)	(224.989)	(2.021.369)
Depreciaciones	(4.481)	(27.633)	(37.946)	(4.952)	(326.671)	(13.042)	(414.725)
Disminuciones	15.608	31.082	384.769	17.115	132.333	51.743	632.650
Total	(36.439)	(62.292)	(198.747)	(178.870)	(1.140.808)	(186.288)	(1.803.444)
Valor residual Dic 31, 2023	7.009	21.056	5.524	14.222	339.446	-	387.257

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2022	74.807	68.765	572.704	255.666	1.612.587	238.031	2.822.560
Adquisiciones	-	34.336	16.336	-	-	-	50.672
Bajas	(15.751)	-	-	(63.222)	-	-	(78.973)
Total	59.056	103.101	589.040	192.444	1.612.587	238.031	2.794.259

Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2022	(57.392)	(42.659)	(501.889)	(224.899)	(803.995)	(186.689)	(1.817.523)
Depreciaciones	(4.603)	(23.082)	(43.681)	(8.137)	(142.475)	(38.300)	(260.278)
Disminuciones	14.429	-	-	42.003	-	-	56.432
Total	(47.566)	(65.741)	(545.570)	(191.033)	(946.470)	(224.989)	(2.021.369)
Valor residual Dic 31, 2022	11.490	37.360	43.470	1.411	666.117	13.042	772.890

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

113

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	45.708	45.708
Disminuciones	(1.455)	(1.455)
Total	44.253	44.253
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(5.882)	(5.882)
Amortizaciones	(4.426)	(4.426)
Disminuciones	1.456	1.456
Total	(8.852)	(8.852)
Valor residual Dic 31, 2023	35.401	35.401

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2022	5.963	5.963
Adquisiciones	39.745	39.745
Total	45.708	45.708
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2022	(1.461)	(1.461)
Amortización	(4.421)	(4.421)
Total	(5.882)	(5.882)
Valor residual Dic 31, 2022	39.826	39.826

Nota 7. Propiedades de inversión

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

	Dic 31, 2023 ⁽¹⁾	Dic 31, 2022 ⁽¹⁾
Al 1º de enero de 2023	314.935	364.242
Ajustes por medición a valor razonable	79.736	(49.307)
Total Propiedad de Inversión	394.671	314.935

(1) Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de la Propiedad de Inversión

Se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado. El precio representa el valor de la propiedad sin la inclusión de financiamiento u otro componente novedoso especial o innovador a las condiciones normales de venta en la plaza.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

114

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	10	2.638	2.638
GCDI LLC	10	-	601
La Maltería S.A.U.	10	6.983.521	6.767.785
Limp Ar Rosario S.A.	10	888.780	776.488
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	1.725.830	1.782.706
Marina Río Luján S.A.	10	4.528.503	3.452.539
Total Inversiones en sociedades		14.129.272	12.782.757

La Sociedad ha registrado al 31 de Diciembre de 2023 un pasivo por \$6.087.223 con TGLT Uruguay S.A, \$30.216 con CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE , \$ 174 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, mientras que al 31 de diciembre de 2022 la misma registraba un saldo de \$3.887.308 con TGLT Uruguay S.A, \$30.216 con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE, \$174 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 30).

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Marina Rio Lujan S.A.	La Maltería S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2023	3.452.539	6.767.785	1.782.706	776.488	2.638
Movimientos del ejercicio:					
Resultado de					
Inversiones permanentes	(685.074)	(511.836)	198.288	429.748	-
Ajustes de ejercicio anteriores	(20.132)	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	180.866	727.572	(2.303)	(10.480)	-
Distribución de dividendos	-	-	(252.861)	(306.976)	-
Recupero / Desvalorizaciones del ejercicio	1.600.304	-	-	-	-
Total inversiones al 31 de diciembre de 2023	4.528.503	6.983.521	1.725.830	888.780	2.638

Nota 9. Plusvalía

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Valor residual Dic 31, 2022	13.732.607	13.732.607
Pérdida por deterioro	(1.230.403)	-
Valor residual Dic 31, 2023	12.502.201	13.732.607

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

115

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Información sobre el ente emisor								
		Según el último estado financiero emitido							Patrimonio neto	Porcentaje de participación
		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del ejercicio		
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C Y F – Eleprint S.A – UTE (2)	-	2.638	2.638	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2023	30	8.321	10.151	33,33%
Marina Río Luján S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	4.528.503	3.452.539	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/12/2023	4.569.761	(1.036.003)	7.793.666	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(4.055.416)	(3.887.308)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2023	18.778	(4.947.622)	(6.221.666)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	888.780	776.488	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/12/2023	5.680	1.048.168	2.251.003	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	1.725.830	1.782.706	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/12/2023	45.406	383.699	3.393.540	51%
GCDI LLC (3)	\$100 de 1 voto c/u	-	601	Inversora	919 N. Market Street, Suite 725, Wilmington, Delaware	31/12/2023	886	(1.043)	-	100%
La Maltería S.A.U. (4)	\$100 de 1 voto c/u	6.983.521	6.767.785	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la compra, venta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	31/12/2023	195.955	(511.836)	4.553.451	100%

(1) Información según estados contables confeccionados bajo la Resolución Técnica N° 26.

(2) Sociedades al 31 de diciembre de 2022, reexpresados a moneda de 31 de diciembre de 2023.

(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldo de TGLT Uruguay S.A., y GCDI LLC al 31 de diciembre de 2023 expuestos en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

(4) Con fecha 1 de noviembre de 2022 se realizó el cambio de cierre de ejercicio social al 31 de diciembre de cada año calendario.

116

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	20.602.193	19.740.074
Metra Puerto Norte	3.864.694	1.958.524
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(1.501.368)	(183.559)
Astor San Telmo	(1.232.277)	(1.627.012)
Subtotal Inventarios – No corriente	21.733.242	19.888.027
Corriente		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	90.645	95.200
Metra Puerto Norte	3.933.939	9.970.506
Otros Proyectos	7.752	7.752
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(2.238.991)	(1.929.510)
Subtotal Inventarios – Corriente	1.793.345	8.143.948
Total Inventarios	23.526.587	28.031.975

(*) Ver Nota 40 a los estados financieros consolidados.

La evolución de los inventarios por proyecto al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

No corriente	ASTOR SAN TELMO		METRA PUERTO NORTE 2	
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2023	18.113.062		1.774.965	
Traspaso a corriente	-		1.280.660	
Altas del ejercicio	862.118		235.448	
Recuperos/(Pérdidas) por actualización de deterioros	394.736		(927.747)	
Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2023	19.369.916		2.363.326	
Corriente	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2023	95.200	940.987	7.100.009	7.752
Traspaso a corriente	-	-	(1.280.660)	-
Altas del ejercicio	-	-	145.085	-
Entregas del ejercicio	(4.555)	(521.690)	(3.989.236)	-
Recuperos/(Pérdidas) por actualización de deterioros	-	(142.899)	(556.648)	-
Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2023	90.645	276.398	1.418.550	7.752

Nota 12. Activos por impuestos

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a las Ganancias	244.051	394.121
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	5.847	18.208
Total Activos por Impuestos	249.898	412.329

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

117

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

No corriente	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Depósitos en garantía moneda extranjera	35	30.375	20.780
Unidades recibidas por canje		2.958.076	3.176.878
Diversos		-	2.476
Subtotal Otros créditos – No corriente		2.988.451	3.200.134
Corriente			
Anticipo a proveedores en moneda extranjera	35	-	38.674
Anticipos a proveedores en moneda nacional		1.586.032	4.278.598
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		91.201	475.993
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión		-	426.305
Créditos impositivos UTES		77.482	140.429
Créditos varios UTES		367.239	343.816
Depósitos en garantía en moneda nacional		469	8.586
Depósitos judiciales		9.639	40.645
Depósitos judiciales en moneda extranjera	35	-	8.302
Fondo de equipamiento a cobrar moneda extranjera	35	14.763	-
Fondo operativo a cobrar		3.086	-
Gastos a recuperar		28.125	42.386
Gastos a recuperar por expensas		-	12.790
Gastos a rendir en moneda nacional		13.659	7.306
Impuesto al Valor Agregado		137.945	1.470
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		93.172	25.152
Impuestos Previsionales		15.021	27.286
Unidades recibidas por canje		3.602.584	459.404
Diversos		43.867	13.754
Subtotal Otros créditos – Corriente		6.084.284	6.350.896
Total Otros créditos		9.072.735	9.551.030

Nota 14. Créditos por ventas

No corriente	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		354.858	169.721
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		451.509	1.393.635
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	35	56.920	-
Subtotal Créditos por ventas – No Corriente		863.287	1.563.356
Corriente			
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		7.401.075	10.581.829
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE		242.797	808.193
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	35	116.196	53
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		226.802	384.299
Subtotal Créditos por ventas – Corriente		7.986.870	11.774.374
Total Créditos por ventas		8.850.157	13.337.730

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

118

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	5.678.736	7.085.844
De 3 a 6 meses	543.938	60.099
De 6 a 9 meses	531.010	58.448
De 9 a 12 meses	539.711	131.564
Más de 12 meses	863.287	1.563.356
Vencido		
Hasta 3 meses	686.125	1.820.573
De 3 a 6 meses	7.124	52.612
De 6 a 9 meses	226	1.356.571
De 9 a 12 meses	-	1.010.948
Más de 12 meses	-	197.715
Total	8.850.157	13.337.730

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Caja en moneda nacional		4.979	8.489
Caja en moneda extranjera	35	9.859	-
Bancos en moneda nacional		172.131	65.969
Bancos en moneda extranjera	35	2.084	4.120
Fondos comunes de inversión moneda nacional		332.100	-
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK		57.738	37.487
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía		67.492	548.647
Fondo en garantía en moneda nacional		167.507	1.258
Fondo en garantía en moneda extranjera	35	38.114	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		852.004	665.970

Nota 16. Pasivos por impuestos

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto diferido	1.686.456	2.014.776
Total Pasivos por impuestos	1.686.456	2.014.776

Nota 17. Provisiones

No Corriente	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
En moneda nacional				
Saldos al inicio	339.954	1.071.027	1.410.981	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(230.787)	(727.096)	(957.883)	-
Altas (II)	319.888	1.172.821	1.492.709	1.410.982
Recuperos (II)	-	(21.994)	(21.994)	-
Utilizaciones durante el ejercicio	(13.538)	(5.240)	(18.778)	-
Total Provisiones - No Corriente	415.517	1.489.518	1.905.035	1.410.982

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

119

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

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Provisiones (Continuación)

Corriente	Notas	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
En moneda nacional					
Saldos al inicio		2.131.629	207.556	2.339.185	1.877.327
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(1.447.114)	(140.905)	(1.588.019)	(913.573)
Altas (II)		805.815	103.400	909.215	1.382.799
Recupero (II)		(17.463)	-	(17.463)	-
Utilización durante el ejercicio		(8.663)	(62.586)	(71.249)	(7.368)
Provisiones en moneda nacional		1.464.204	107.465	1.571.669	2.339.185
En moneda extranjera					
Saldos al inicio		-	-	-	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		-	-	-	-
Altas (II)		-	406.546	406.546	-
Provisiones en moneda extranjera	35	-	406.546	406.546	-
Total Provisiones- Corriente		1.464.204	514.011	1.978.215	2.339.185
Total Provisiones		1.879.721	2.003.529	3.883.250	3.750.167

(I) Corresponde a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

(II) Las altas y los recuperos se incluyen en el estado de resultado dentro de Acuerdos Contractuales, en otros gastos operativos, y en juicios y otras contingencias en otros ingresos y egresos, netos.

Nota 18. Pasivos por contrato

No corriente	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Cobros anticipados	21.912.016	18.049.716
Impuesto al valor agregado	(107.543)	(266.867)
Fondo de equipamiento	1.803	5.602
Otros pasivos del contrato	406.465	390.817
Subtotal Pasivos por contrato – No corriente	22.212.741	18.179.268
Corriente		
Cobros anticipados	7.591.026	13.783.388
Impuesto al valor agregado	(36.066)	(125.569)
Fondo de equipamiento	32.038	17.296
Fondo operativo	15.867	10.164
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	7.602.865	13.685.279
Total Pasivos por contrato	29.815.606	31.864.547

La apertura de los pasivos por contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

No corriente	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Astor San Telmo	22.212.741	18.179.268
Subtotal Pasivos por contrato No corriente	22.212.741	18.179.268
Corriente		
Metra Puerto Norte 2	1.878.198	6.140.448
Metra Puerto Norte 1	2.277	82.993
Segmento Construcción	4.931.150	7.416.877
Otros Proyectos	791.240	44.961
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	7.602.865	13.685.279
Total Pasivos por Contratos	29.815.606	31.864.547

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 19. Otras cuentas por pagar

No corriente	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Otros pasivos		-	9.697
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corriente		-	9.697
Corriente			
Acreeedores varios en moneda nacional		1.488.079	5.531.621
Acreeedores varios en moneda extranjera	35	559.465	487.179
Otros pasivos		535	89.516
Otros pasivos – UTES		-	198.208
Ingresos diferidos		-	178.082
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corriente		2.048.079	6.484.606
Total Otras cuentas por pagar		2.048.079	6.494.303

Nota 20. Préstamos

No corriente	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	3.394	9.912
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	12.931.273	10.202.160
Subtotal Préstamos – No Corriente		12.934.667	10.212.072
Corriente			
Adelantos en cuenta corriente		6	357.462
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	11.786	16.480
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	791.980	353.304
Otros pasivos financieros		-	809.660
Préstamos recibidos moneda nacional		1.131.507	13.403
Préstamos recibidos moneda extranjera	35	620.941	-
Subtotal Préstamos – Corriente		2.556.220	1.550.309
Total Préstamos		15.490.887	11.762.381

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos y financiaciones:

POR EL EJERCICIO	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Saldos al inicio	11.762.381	16.227.088
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(7.985.216)	(2.812.830)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	1.143.437	835.659
Devengamiento costos financieros por cancelación de deuda	-	251.524
Cambio Pasivo ON XVI	-	150.703
Intereses devengados	582.840	1.030.056
Efectos de la variación del tipo de cambio	11.422.129	4.511.567
Adelantos en cuenta corriente	(374.783)	312.529
Pagos de capital	(1.058.414)	(5.999.533)
Pagos de intereses	(1.487)	(2.671.183)
Retenciones según contratos	-	(73.199)
Saldos al cierre	15.490.887	11.762.381

Ver detalle de préstamos en Nota 17 a los estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

121

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 21. Otras cargas fiscales

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No corriente		
Plan de pagos impuestos provinciales	2.206	45.120
Subtotal Otras cargas fiscales – No Corriente	2.206	45.120
Corriente		
Impuesto a los Ingresos Brutos	43.623	41.993
Impuesto sobre los Bienes Personales	-	42.351
Otras cargas fiscales UTES	18.964	5.108
Plan de pagos impuestos municipales	-	766
Plan de pagos impuestos nacionales	-	278.841
Plan de pagos impuestos provinciales	12.136	41.713
Provisión impuestos nacionales	85.579	21.179
Retenciones y percepciones a depositar	95.800	200.755
Subtotal Otras cargas fiscales – Corriente	256.102	632.706
Total Otras cargas fiscales	258.308	677.826

Nota 22. Deudas comerciales

	Notas	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
No Corriente			
Provisión para gastos en moneda extranjera	35	-	74.520
Subtotal Deudas Comerciales– No Corriente		-	74.520
Corriente			
Proveedores en moneda nacional		1.621.751	1.826.667
Proveedores en moneda extranjera	35	1.519.409	897.439
Cheques diferidos		779.715	804.765
Provisión para gastos en moneda nacional		70.542	371.659
Provisión para gastos en moneda extranjera	35	93.532	38.618
Provisión para obras en moneda nacional		2.544.144	3.505.634
Provisión para obras en moneda extranjera	35	46.595	177.350
Deuda comercial – UTE CRİK		3.981	43.410
Fondo de reparo en moneda nacional		-	282.232
Total Deudas comerciales– Corriente		6.679.669	7.947.774
Total Deudas Comerciales		6.679.669	8.022.294

Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos a Pagar	1.162.446	319.383
Cargas sociales a pagar	132.721	290.493
Provisión para vacaciones y SAC	453.444	606.055
Plan de pagos impuestos nacionales SUSS	232.255	317.001
Total Remuneraciones y cargas sociales	1.980.866	1.532.932

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

122

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

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 24. Capital social

El capital social se distribuye entre los accionistas según las tablas que siguen:

Accionistas	Dic 31, 2023		Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	496.788.737	54,28%	541.609.457	58,55%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum MasterFund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	110.767.142	12,10%	155.587.862	16,82%	105.950.477	11,45%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽³⁾	255.747.048	27,94%	257.330.608	27,83%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	0,00%	9.752.147	1,05%	9.752.054	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	162.702.768	17,78%	116.298.395	12,57%	165.945.378	17,94%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	924.990.607	100%	924.990.514	100%

- (1) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o "OTC") de los Estados Unidos mediante certificados globales de depósito representativos de acciones ordinarias (o "ADR"). El depositario de los ADRs es el BNY Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos.
- (2) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información provista por PointArgentum Master Fund LP.
- (3) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información obrante en los registros de Caja de Valores S.A.
- (4) El 11 de enero de 2023, la Comisión Nacional de Valores aprobó la cancelación de las 9.752.054 acciones ordinarias, quedando el capital social de GCDI conformado por 915.238.553 acciones escriturales ordinarias.

Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Ingresos por entrega de unidades	5.232.260	467.741
Ingresos por venta	682.093	1.574.916
Ingresos por servicios prestados	47.640.234	37.026.253
Total ingresos por actividades ordinarias	53.554.587	39.068.910

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Costos por entrega de unidades	1.573.477	1.171
Costos por venta de inventario	440.966	807.558
Costos por servicios prestados	42.789.698	30.652.788
Total Costo de las actividades ordinarias	44.804.141	31.461.517

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

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

123

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de comercialización

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos y cargas sociales	784.964	1.023.504
Otros gastos del personal	55.134	38.798
Alquileres y expensas	36.019	26.152
Honorarios profesionales	36.630	15.334
Impuestos, tasas y contribuciones	1.251.771	1.116.864
Movilidad y viáticos	18.033	6.848
Gastos de computación y servicios	24.599	8.775
Gastos de ventas	31.995	37.808
Gastos de publicidad	30.016	58.059
Gastos de oficina	11.819	9.460
Gasto de posventa	85.523	37.201
Total Gastos de comercialización	2.366.503	2.378.803

Nota 28. Gastos de administración

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos y cargas sociales	2.819.931	2.167.522
Otros gastos del personal	198.107	95.559
Alquileres y expensas	127.956	168.568
Honorarios profesionales	453.622	1.080.687
Honorarios al Directorio	102.550	103.375
Honorarios a la Sindicatura	47.338	39.901
Impuestos, tasas y contribuciones	9.986	9.775
Gastos de oferta pública	15.280	79.390
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	414.725	260.278
Movilidad y viáticos	8.615	18.040
Gastos de computación y servicios	146.864	128.160
Gastos de oficina	50.567	66.226
Gastos de mantenimiento de equipos	13.262	19.516
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	1.907	-
Gastos generales	23.794	24.069
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	407.166	389.770
Seguros	105.622	45.568
Total Gastos de administración	4.947.292	4.696.404

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

124

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros gastos operativos

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Acuerdos contractuales	2.505.127	1.557.272
Gastos bancarios	99.721	88.788
Gastos de consorcio	64.726	72.714
Otros créditos incobrables	223.293	358.549
Otros gastos no deducibles	117.358	80.150
Vicios ocultos	412.227	167.450
Total Otros gastos operativos	3.422.452	2.324.923

Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Venta de bienes de uso	11.082	63.624
Recupero de gastos	227.776	221.277
Juicios y otras contingencias	(1.179.409)	(2.277.389)
Alquileres ganados	3.195	3.008
Donaciones	-	(125)
Diversos	186.256	283.760
Impuestos no recuperables	(64.322)	(32.193)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(815.422)	(1.738.038)

Nota 31. Resultados financieros

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Diferencias de cambio		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	4.427.340	3.479.999
Egresos sobre diferencias cambiarias	(18.510.142)	(10.381.873)
Total Diferencias de cambio	(14.082.802)	(6.901.874)
Ingresos financieros		
Intereses	1.859.499	1.270.058
Descuentos por pronto pago	-	1.479.806
Resultado por tenencia de IT	370.103	19.640
Valor actual de créditos	231.317	971.916
Actualizaciones índices	462.907	247.046
Total Ingresos financieros	2.923.826	3.988.466
Costos financieros		
Intereses	(1.971.370)	(3.492.322)
Subtotal Intereses	(1.971.370)	(3.492.322)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

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

125

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Resultados financieros (Continuación)

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Otros costos financieros		
Resultado por coberturas	-	(10.071)
Resultado por descuento de documentos	(310.212)	(219.810)
Subtotal Otros costos financieros	(310.212)	(229.881)
Total Costos financieros	(2.281.582)	(3.722.203)
Total Resultados financieros	(13.440.558)	(6.635.611)

Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	328.319	2.133.756
Total del Impuesto a las Ganancias	328.319	2.133.756

El Impuesto Diferido al cierre de cada ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. La composición de los activos y pasivos por Impuesto Diferido al cierre de cada período/ejercicio es la siguiente:

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Quebranto fiscal de fuente nacional	957.196	2.560.571
Valuación Inversiones transitorias	(10.226)	(5.948)
Costos financieros	(27.593)	(85.927)
Propiedades, planta y equipo	(91.133)	(162.801)
Intangibles	(6.995)	(3.457)
Leasing	(1.784)	(701)
Créditos incobrables	112.208	(211.642)
Valuación Propiedades de Inversión	(5.714)	44.285
Valuación inventarios	(6.372.268)	(5.968.093)
Valuación moneda extranjera	26.679	83.080
Obligación Negociable Privada	(47.038)	(90.775)
Otros créditos	(1.953.198)	(1.813.780)
Resultados UTES	(135)	(420)
Gratificaciones	283.578	63.073
Pasivos del contrato	4.972.435	3.819.131
Provisiones Varias	678.344	927.117
Pasivo por ajuste impositivo	(206.375)	(1.186.261)
Ingresos diferidos	5.563	17.772
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(1.686.456)	(2.014.776)

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina y Uruguay, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. Para realizar esta evaluación, la Sociedad

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

126

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (Continuación)

considera la reversión programada de los pasivos y activos por impuesto diferido, las ganancias impositivas futuras proyectadas, las estrategias de planificación impositivas como así también la evidencia objetiva de su recupero. Con base al entorno económico actual y las perspectivas a futuro, la Sociedad ha adecuado las proyecciones utilizadas para el cálculo de la tasa impositiva efectiva.

Por lo tanto, la recuperabilidad de los quebrantos y del crédito contabilizado como Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta y del Impuesto al Valor Agregado dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los proyectos y servicios de construcción y del cumplimiento de las proyecciones del negocio que permitan su recuperabilidad. La Sociedad realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del ejercicio, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

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

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	1.697.703	2.464.499
Amortización Rodados	(2)	(93)
Amortización Marcas	(232)	(722)
Autónomos	(194)	(564)
Resultado venta FCI	2.125	-
Reclasificaciones	(391)	-
Consumo ajuste por inflación impositivo	(4.017.653)	(2.574.952)
Defecto provisión	1.703	(160.705)
Recupero desvalorización quebrantos	939.956	-
Donaciones	-	31
Gastos no deducibles	(23.126)	(18.523)
Gastos de Rodados	(193)	(414)
Impuestos no deducibles	-	(7.639)
Honorarios directores	(14.147)	(14.020)
Intereses	-	(5.390)
Inversiones permanentes	(376.048)	(1.584.803)
Inversiones transitorias	-	4.652
Otros	-	(22.113)
Propiedades, planta y equipos	28.543	31.141
Prescripción Quebrantos	-	(127.076)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	62	1.585
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.090.213	277.034
Venta de sociedades	-	(395.622)
Impuesto a las Ganancias	328.319	(2.133.756)

La Ley N°27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual. El impacto del ajuste por inflación impositivo a partir del período 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo ejercicio fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

127

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252 - Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (Continuación)

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de diciembre de 2023, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	733.806
2025	209.906
2027	13.484
Total	957.196

Nota 33. Partes relacionadas

a) Los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas clasificados por la naturaleza de la operación son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS- No corrientes	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	980.471	1.199.642
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	-	1.395
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes	980.471	1.201.037

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
CRÉDITOS POR VENTAS		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	22.654	53.072
FDB S.A. en moneda nacional	2.461	7.661
FDB S.A. en moneda extranjera	44.717	30.596
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	1.194	3.099
Subtotal	71.026	94.428
OTROS CRÉDITOS		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	-	16.019
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	120.145	35.351
Eleprint S.A.	415	1.292
FDB S.A. en moneda extranjera	310.054	8.265
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	95.428
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	-	40
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10.200	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	14.000	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	1.322.317	1.482.192
Ponte Armelina S.A en moneda nacional	130.886	-
Accionistas personas físicas	-	42.351
Subtotal	1.908.465	1.680.938
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes	1.979.491	1.775.366
Total Créditos con partes relacionadas	2.959.962	2.976.403

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

128

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (Continuación)

- a) Los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas clasificados por la naturaleza de la operación son los siguientes (continuación):

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES		
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	30.219	30.219
Total Deudas con partes relacionadas – No Corriente	30.219	30.219

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Marina Río Luján S.A.	287	895
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	489
Grupo Farallon DI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE	-	89.334
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	173	173
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	-	2.298
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	-	311
GCDI LLC en moneda extranjera	-	676
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	-	419.765
Ponte Armelina S.A	65	-
TGLT Uruguay S.A.	4.055.415	2.953.913
Subtotal	4.056.097	3.467.854
Total Deudas con partes relacionadas – Corriente	4.056.097	3.467.854
Total Deudas con partes relacionadas	4.086.316	3.498.073

(1) Ver Nota 30 (a) (1), a los estados financieros consolidados.

- a) Las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(561)	(635)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	5.766
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(5.766)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(26.961)	(7.700)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos Financieros	(117.136)	(59.297)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	-	72.590
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	82.430	145.361
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(73.881)	(63.643)
FDB S.A.	Aportes Financieros	(132.550)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	-	88.959
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	-	(2.052)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	-	(26)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(7.310)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(158)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(119.262)	(194.895)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	111.820	200.837
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	(5.927)	(6.166)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

129

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (Continuación)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(738)	676
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(91.800)	(93.184)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Pagos efectuados	(100)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	81.600	93.184
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	-	(816)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	-	31.467
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	-	(76.009)
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	12.983	-
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	(26.640)
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(5.612)	162
Marina Río Luján S.A.	Aportes Financieros	-	(235.794)
Marina Río Luján S.A.	Baja Unidades recibidas a vender	-	126.487
Marina Río Luján S.A.	Capitalización prestamos	-	2.607.637
Ponte Armelina S.A	Préstamos otorgados	(111.642)	-
Ponte Armelina S.A	Aportes Financieros	(50.481)	-
GCDI LLC	Aportes Financieros	(759)	-

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(5.766)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	-	5.766
CAPUTO S.A - PYPESA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(10.875)	(9.296)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	26.961	7.700
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	73.881	63.643
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(24.000)	(104.612)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(877)	(798)
FDB S.A.	Resultados financieros	176.433	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	-	(71.327)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	-	2.052
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	333	302
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	7.310	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	(28)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(5.084)	(4.479)
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	5.927	6.166
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	738	(676)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(543)	302
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	-	816
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	-	966
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	-	76.009
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	(12.983)	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(1.856.058)	(1.320.335)
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	26.640
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	5.612	(162)
Marina Río Luján S.A.	Baja Unidades recibidas a vender	-	(126.487)
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	276.330	(1.074.240)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	831.608	-
GCDI LLC	Resultados financieros	127	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

130

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Título IV, Capítulo III de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las Notas a los Estados Financieros Separados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en sociedades	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 17
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 26
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 35
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 31

Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Dic 31, 2023			Dic 31, 2022	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
ACTIVO					
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$	38	805,45	30.375	20.780
Créditos por ventas					
Deudores por servicios prestados	US\$	71	805,45	56.920	
Total del activo no corriente				87.295	20.780
Activo corriente					
Otros créditos:					
Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión	US\$	-	805,45	-	426.305
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	18,33	805,45	14.763	-
Depósitos judiciales	US\$	-	805,45	-	8.302
Anticipo a proveedores	US\$	-	805,45	-	38.674
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	56	805,45	44.717	30.596
Otros créditos	US\$	549	805,45	440.940	8.265
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$	144,26	805,45	116.196	53
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Caja	US\$	12	805,45	9.859	-
Bancos	US\$	3	805,45	2.084	4.120
Fondo de garantía	US\$	47	805,45	38.114	-
Total del activo corriente				666.673	516.315
Total del activo				753.968	537.095

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

131

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Rubro	Dic 31, 2023			Dic 31, 2022	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Deudas Comerciales					
Provisión para gastos	US\$	-	808,45		74.520
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	15.995	808,45	12.931.273	10.202.160
Arrendamiento financiero	US\$	4	808,45	3.394	9.912
Total del pasivo no corriente				12.934.667	10.286.592
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	US\$	692	808,45	559.465	487.179
Provisiones	US\$	503	808,45	406.546	-
Deudas con partes relacionadas:					
Prestamos	US\$	-	808,45	-	419.765
Otras cuentas por pagar	US\$	-	808,45	65	676
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	980	808,45	791.980	353.304
Arrendamiento financiero	US\$	15	808,45	11.786	16.480
Prestamos recibidos	US\$	768	808,45	620.941	-
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	1.879	808,45	1.519.409	897.439
Provisión para gastos	US\$	116	808,45	93.532	38.618
Provisión para obras	US\$	58	808,45	46.595	177.350
Total del pasivo corriente				4.050.319	2.390.811
Total del pasivo				16.984.986	12.677.403

US\$ (dólares estadounidenses)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

132

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	7.904.355	11.794.069
De 3 a 6 meses	2.872.693	1.430.196
De 6 a 9 meses	1.985.783	3.174.838
De 9 a 12 meses	1.953.210	2.713.718
Más de 12 meses	5.082.107	6.376.856
Sin plazo establecido	110.700	289.625
Vencido		
Hasta 3 meses	705.334	2.055
De 3 a 6 meses	7.124	123.200
De 6 a 9 meses	226	7.964
De 9 a 12 meses	-	43.067
Más de 12 meses	511.220	321.904
Total	21.132.752	26.277.492

Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	10.478.557	11.937.040
De 3 a 6 meses	1.770.507	1.477.651
De 6 a 9 meses	1.204.956	1.333.634
De 9 a 12 meses	2.026.310	8.941.541
Más de 12 meses	16.558.583	13.797.386
Sin plazo establecido	4.062.702	261.327
Vencido		
Hasta 0 a 3 meses	-	4.173
Más de 12 meses	12.215	-
Total	36.113.830	37.752.752

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
Devengan intereses	-	1.393.636
No devengan intereses	21.132.752	24.883.856
	21.132.752	26.277.492
Tasa promedio nominal anual en pesos:	0,00%	104,06%
Tasa promedio nominal anual en dólares:	0,00%	12%
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)		
Devengan intereses	15.597.875	12.277.766
No devengan intereses	20.515.955	25.474.986
	36.113.830	37.752.752
Tasa promedio nominal anual en pesos:	11,83%	18,09%
Tasa promedio nominal anual en dólares:	70,42%	5,02%

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

133

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio, así como también en los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza estos riesgos periódicamente e informa al Directorio acerca de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para mitigarlos, controlando que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las mismas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

37.1 Riesgos asociados al mercado

Nuestras actividades están expuestas a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y de la construcción, tanto en Argentina como en Uruguay, entre los cuales se encuentran:

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la sociedad se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los contratos de venta y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Por otro lado, la Sociedad, cuando contrata obras privadas con terceros, lo hace mediante el sistema de ajuste alzado o por el sistema de coste y costas. En los contratos por ajuste alzado, se prevén cláusulas de ajuste del precio de venta básico con diversas fórmulas polinómicas, las cuales son adecuadas para compensar los incrementos de los insumos que componen el costo, de forma tal de mantener en todo momento el margen de utilidad sobre ventas en moneda constante. En lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope.

En los contratos de coste y costas el riesgo de pérdidas es acotado solamente al de gerenciamiento, dado que los costos son asumidos por el comitente.

Independientemente de lo antedicho, durante la etapa de presupuestación, la Sociedad estudia y analiza con detenimiento los posibles efectos económicos de la inflación sobre los contratos, tomando las suficientes coberturas de margen en caso de considerarlo necesario.

Riesgo de demanda de nuestro producto

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado.

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

37.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. La Sociedad ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda y reconstituido su patrimonio neto logrando así mantener una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones que se espera facilite el acceso al crédito en condiciones favorables a la Sociedad.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos inmobiliarios tanto en Argentina como en Uruguay, por lo que estamos expuestos al impacto de fluctuaciones del tipo de cambio sobre nuestras posiciones en moneda extranjera.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad poseía (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de US\$ 17,7 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

134

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 16,9. La compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 17,7 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

Riesgos asociados con tasas de interés

La Sociedad posee una línea de crédito con tasa variable contratada con el banco CMF, por \$1.000 millones. Además, posee acuerdos en descubierto firmados con distintas entidades bancarias por la suma de \$ 320 millones de los cuales al 31 de diciembre de 2023 se encuentra utilizado \$6 mil. Todo esto representa un 4,64% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 10 millones.

Riesgos crediticios

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes como de los proveedores a los que otorga anticipos para cumplir con sus compromisos contractuales. La Sociedad realiza un análisis exhaustivo de la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posección ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 3% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios.

Riesgo de Liquidez

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Creemos que las renegociaciones de pasivos y venta de activos serán factores claves para conseguir un adecuado acceso al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo, así como también generar las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo.

Nota 38. Reclamos

38.1 Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados presentes.

38.2 Ver Nota 40 de los estados financieros consolidados presentes.

Nota 39. Guarda de documentación

En cumplimiento del artículo 5° inciso a. 3) Sección I del Capítulo V del Título II de las N.T. 2013 y sus modificaciones, la Sociedad encomienda la guarda de la documentación que reviste antigüedad en la Empresa ADDOC S.A., dirección Av. Luis Lagomarsino Nº 1750 (Ex RN 8 Km 51,200), B1629AAN Pilar, Buenos Aires. Asimismo, la Sociedad también encomienda la guarda de la documentación restante en la empresa Iron Mountain Incorporated, en la cual posee 1047 cajas en la dirección Av. Amancio Alcorta 2482, Parque Patricios; 1000 cajas en la localidad de Carlos Espegazzini, dirección San miguel de Tucumán 601; 56 cajas en la calle Torcuato Di Tella 1800 en la misma localidad; y 69 cajas en la localidad de Tristán Suárez, dirección Puente del Inca 2450.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

135

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 8.462.119, y debido a tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, dicha situación deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas.

La Sociedad pudo concretar varias acciones durante el 2022, las que le permitieron reducir la deuda financiera aproximadamente en un 50%. Durante el primer trimestre del 2023, cerró y realizó acuerdos con clientes por créditos adeudados que permitió a la Sociedad reducir sus créditos por ventas por \$ 1.971,2 millones.

Con fecha 2 de febrero de 2023, los accionistas de la Sociedad aprobaron por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria un aumento de capital social por hasta la suma de valor nominal \$2.000.000.000 de acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal cada una y de un voto por acción, equivalentes al 216% del capital social actual, con derecho a percibir dividendos a partir de la fecha que sean suscriptas.

La Dirección de la Sociedad estima que las negociaciones realizadas en los últimos meses, las nuevas ventas de activos esperadas, la alta probabilidad de éxito de algunos proyectos de obras potenciales y el éxito de la capitalización mencionada en el párrafo precedente, permitirán cancelar ciertos pasivos corrientes, recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos, mitigando dichas incertidumbres, permitiendo a la Sociedad continuar avanzando en el cumplimiento de los planes de negocios esperados.

Nota 41. Hechos posteriores

Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad informó mediante hecho relevante que en el día de la fecha fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados "ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS", en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con fecha 5 de Marzo de 2024, se celebró una reunión de Directorio en la cual se aceptan las renunciaciones irrevocables e indeclinables presentadas por los Sres. Alejandro Belio y Carlos Manfroni a los cargos de directores titulares que ocupan en el Directorio de la Sociedad, ambas con efectos al 8 de marzo de 2024. Se hace saber así mismo que el Sr. Alejandro Belio mantendrá su rol de Director General (CEO), hasta el 31 de marzo inclusive.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros, salvo en lo mencionado en la Nota 32 de los estados financieros consolidados, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2024

136

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de
GCDI S.A.
CUIT N°: 30-70928253-7
Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja “C”.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **GCDI S.A.** (la “Sociedad”) y sus subsidiarias mencionadas en la Nota 4.2. a dichos estados financieros consolidados (en conjunto con la Sociedad, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros consolidados, expuesta en las Notas 1 a 46, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por la revelación incompleta descrita en el párrafo de “Fundamento de la opinión con salvedad”, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, así como su resultado integral consolidado y los flujos de su efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedad

En Nota 44 “Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros consolidados la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 8.436.683 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 2024. 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.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo 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 F.A.C.P.C.E.”, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión con salvedad.

Párrafo de énfasis

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

a) En Nota 32 “Reclamos – Acción civil en Nueva York?” a los estados financieros consolidados, la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000 (de los cuales U\$S 18.000.000 alegan ser titulares Tennenbaum Livin Trus y Merkin Family Foundation y U\$S 4.000.000 alegan ser titulares Ayres Argentina Master Fund Limited), con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar.

El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennenbaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación.

En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociables Convertibles a sus respectivos vencimientos.

El mediador propuesto por la Corte propuso a las partes en dicha audiencia extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el próximo 15 de marzo de 2024.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las partes no han alcanzado un acuerdo, por lo cual, si bien la Sociedad considera que existe voluntad de éstas de continuar las conversaciones, la Sociedad planea –tal como fuera informado a los Demandantes- presentar su apelación y continuar con las negociaciones, ello al único efecto de preservar los derechos de la Sociedad.

b) En Nota 40 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros consolidados, la Dirección describe que con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el día primero de septiembre de 2023. El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. Al día de la fecha el GCBA no se ha pronunciado sobre la aprobación o desaprobación del proyecto reformulado presentado por la Sociedad. Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados “Asociación Civil Baste de Demoler Contra GCBA y Otros sobre amparo – suspensión de obras”, en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. No obstante, la Dirección de la Sociedad se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de las cuestiones descriptas en la sección “Fundamento de la opinión con salvedad” hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar.

Deterioro del valor de la plusvalía y los activos tales como propiedad planta y equipo

Ver notas 4.9, 4.11, 4.20.b, 4.27, 5 y 7 a los estados financieros consolidados.

Descripción de la cuestión

Las revelaciones relacionadas con la valuación y deterioro de la plusvalía y propiedad planta y equipo se exponen en las Notas 4.9, 4.11, 4.20.b, 5 y 7 a los estados financieros consolidados.

La determinación del monto recuperable requiere que la Dirección realice juicios significativos incluyendo supuestos macroeconómicos y de mercado, tasas de crecimiento y tasas de descuento.

Teniendo en cuenta el riesgo inherente de incertidumbre relacionado con las estimaciones significativas realizadas por la Dirección al evaluar el monto recuperable creemos que este es un asunto clave de auditoría.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- revisión del modelo del cálculo del deterioro realizado por la Sociedad;
- revisión de la razonabilidad y justificación de los supuestos claves en relación con el flujo de fondos, (el período cubierto por las proyecciones de flujos de efectivo futuros y el nivel de ingresos, margen operativo, tasa de crecimiento, tasa de descuento utilizada) en función a la información disponible;
- revisión de la utilización del presupuesto aprobado por el Directorio como base inicial y comparación de las estimaciones con evidencia interna y/o externa, disponible;
- análisis de sensibilidad para validar recuperabilidad en escenarios más conservadores;
- verificación de la corrección matemática y la consistencia del modelo de valuación basado en flujos de efectivos descontados;
- evaluación de la integridad de las revelaciones con respecto a la prueba de deterioro de los estados financieros.

Con base a los procedimientos llevados a cabo no identificamos ningún ajuste significativo necesario para ser incluido en los estados financieros.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria, el Código de Gobierno Societario y la Reseña Informativa. Esta otra información es distinta de los estados financieros consolidados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede verse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría, de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros consolidados 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) “Las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros de las sociedades del Grupo. Los estados financieros consolidados de la Sociedad controladora surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- c) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad controladora, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos desde octubre 2023 a diciembre 2023;
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 94%;

-7-

3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 94%.
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 365.592.847 y era no exigible a esa fecha;
- f) Hemos aplicado, en la Sociedad controladora, los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024.

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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de
GCDI S.A.
CUIT N°: 30-70928253-7
Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja “C”.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros separados de **GCDI S.A.** (la “Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2023, los estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros separados, expuesta en las Notas 1 a 41, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por la revelación incompleta descrita en el párrafo de “Fundamento de la opinión con salvedad”, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, así como su resultado integral separado y los flujos de su efectivo separado correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedad

En Nota 40 “Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros separados la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 8.462.119 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 2024. 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.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad 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 F.A.C.P.C.E.”, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión con salvedad.

Párrafo de énfasis

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

a) En Nota 38.1 “Reclamos – Acción civil en Nueva York”:” a los estados financieros separados, la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000 (de los cuales U\$S 18.000.000 alegan ser titulares Tennenbaum Livin Trus y Merkin Family Foundation y U\$S 4.000.000 alegan ser titulares Ayres Argentina Master Fund Limited), con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar.

El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennenbaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma. El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación.

En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos.

El mediador propuesto por la Corte propuso a las partes en dicha audiencia extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el próximo 15 de marzo de 2024.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las partes no han alcanzado un acuerdo, por lo cual, si bien la Sociedad considera que existe voluntad de éstas de continuar las conversaciones, la Sociedad planea –tal como fuera informado a los Demandantes- presentar su apelación y continuar con las negociaciones, ello al único efecto de preservar los derechos de la Sociedad.

b) En Nota 38.2 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros separados, la Dirección describe que con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el día primero de septiembre de 2023. El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. Al día de la fecha el GCBA no se ha pronunciado sobre la aprobación o desaprobandación del proyecto reformulado presentado por la Sociedad. Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados “Asociación Civil Baste de Demoler Contra GCBA y Otros sobre amparo – suspensión de obras”, en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. No obstante, la Dirección de la Sociedad se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de las cuestiones descritas en la sección “Fundamento de la opinión con salvedad” hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar.

Deterioro del valor de la plusvalía y los activos tales como propiedad planta y equipo

Ver nota 5 y 9 a los estados financieros separados.

Descripción de la cuestión

Las revelaciones relacionadas con la valuación y deterioro de la plusvalía y propiedad planta y equipo se exponen en las Notas 5 y 9 a los estados financieros separados.

La determinación del monto recuperable requiere que la Dirección realice juicios significativos incluyendo supuestos macroeconómicos y de mercado, tasas de crecimiento y tasas de descuento.

Teniendo en cuenta el riesgo inherente de incertidumbre relacionado con las estimaciones significativas realizadas por la Dirección al evaluar el monto recuperable creemos que este es un asunto clave de auditoría.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- revisión del modelo del cálculo del deterioro realizado por la Sociedad;
- revisión de la razonabilidad y justificación de los supuestos claves en relación con el flujo de fondos, (el período cubierto por las proyecciones de flujos de efectivo futuros y el nivel de ingresos, margen operativo, tasa de crecimiento, tasa de descuento utilizada) en función a la información disponible;
- revisión de la utilización del presupuesto aprobado por el Directorio como base inicial y comparación de las estimaciones con evidencia interna y/o externa, disponible;
- análisis de sensibilidad para validar recuperabilidad en escenarios más conservadores;
- verificación de la corrección matemática y la consistencia del modelo de valuación basado en flujos de efectivos descontados;
- evaluación de la integridad de las revelaciones con respecto a la prueba de deterioro de los estados financieros.

Con base a los procedimientos llevados a cabo no identificamos ningún ajuste significativo necesario para ser incluido en los estados financieros.

Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria, el Código de Gobierno Societario y la Reseña Informativa. Esta otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros separados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros separados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, 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.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades sobre las que la Sociedad determina su participación proporcional. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Sociedad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.”

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría, de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros separados 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 financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- c) Los estados financieros separados adjuntos 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 2023 a diciembre 2023;
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 94%
 3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 94%.

-7-

- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 365.592.847 y era no exigible a esa fecha;
- f) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024.

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 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 2023.
- b) Estado del resultado y otro resultado integral separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- c) Estado de cambios en el patrimonio separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- d) Estado de flujo de efectivo separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- e) Notas a los Estados Financieros separados al 31 de diciembre de 2023.
- f) Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2023.
- g) Estado del resultado y otro resultado integral consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- j) Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023.
- k) Memoria y Reseña informativa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023.

Los importes y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 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.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

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 7 de marzo de 2024 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 2023, 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

En Nota 40 y Nota 44 "Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad y planes de negocio" 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 \$ 8.462.119 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 2024. 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.

V- CONCLUSION

Basado en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado III, excepto por la revelación incompleta descrita 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 2023 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 2023 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.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

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 38.1 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 rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000 (de los cuales U\$S 18.000.000 alegan ser titulares Tennenbaum Livin Trus y Merkin Family Foundation y U\$S 4.000.000 alegan ser titulares Ayres Argentina Master Fund Limited), con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar.

El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennenbaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma. El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación.

En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos.

El mediador propuesto por la Corte propuso a las partes en dicha audiencia extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el próximo 15 de marzo de 2024.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las partes no han alcanzado un acuerdo, por lo cual, si bien la Sociedad considera que existe voluntad de éstas de continuar las conversaciones, la Sociedad planea –tal como fuera informado a los Demandantes- presentar su apelación y continuar con las negociaciones, ello al único efecto de preservar los derechos de la Sociedad.

b) En Nota 38.2 y Nota 40 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Dirección describe que con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el día primero de septiembre de 2023. El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobandando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. Al día de la fecha el GCBA no se ha pronunciado sobre la aprobación o desaprobación del proyecto reformulado presentado por la Sociedad. Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados “Asociación Civil Baste de Demoler Contra GCBA y Otros sobre amparo – suspensión de obras”, en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. No obstante, la Dirección de la Sociedad se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

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 2023 a diciembre 2023.
- e) En relación con la Memoria y Reseña Informativa del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, 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, 7 de marzo de 2024.

FERNANDO SASIAIN
Por Comisión Fiscalizadora