

## ACTA N° 153

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 7 días del mes de marzo de 2025, se reúnen los Sres. miembros de la Comisión Fiscalizadora de GCDI S.A. que firman al pie. Siendo las 19:00 horas se declara abierto el acto. El Sr. Presidente de esta comisión manifiesta que resulta necesario analizar la documentación relacionada a los Estados Financieros de la Sociedad al 31/12/2024, presentados a esta Comisión Fiscalizadora. Acto seguido y analizada la documentación mencionada se aprueba la redacción del informe correspondiente a esta comisión, con el texto que se transcribe a continuación, y se delega en el Sr. Ignacio Arrieta la suscripción de la documentación pertinente, en su carácter de presidente de esta Comisión:

# “INFORME DE REVISION DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas 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 los controles realizados como síndicos respecto de los estados financieros y la memoria de los administradores**

### **Opinión**

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de GCDI S.A. (la “Sociedad”), que incluyen:

- (i) Los estados financieros separados de Sociedad, que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2024, 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.
- (ii) Los estados financieros consolidados de 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 2024, 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 y los posibles efectos de los hechos descriptos en el párrafo de “Fundamento de la opinión con salvedades”, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Sociedad y consolidada de la Sociedad y sus subsidiarias, al 31 de diciembre de 2024, así como su resultado integral separado y consolidado y los flujos de su efectivo separados y consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Fundamento de la opinión con salvedad**

- i) En las Notas 40 y 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 \$ 12.499.260 y \$ 12.443.944 y pérdidas recurrentes que encuadran a la Sociedad en reducción obligatoria del capital. La Dirección estima que las negociaciones a realizar 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 2025. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) Los saldos incluidos de la UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, fueron incluidos en los estados financieros con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no se obtuvieron los informes de auditoría de dichas entidades.
- iii) En las Notas 14 y 11 “Créditos por ventas” a los estados financieros separados y consolidados respectivamente, la Sociedad posee créditos corrientes a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 7.806.800. No se han podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iv) En las Notas 32 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros separados y consolidados respectivamente, la Dirección de la Sociedad estima recuperar el quebranto de miles de \$ 2.958.760 con la reversión de diferencias temporales pasivas y la generación de resultados positivos. Adicionalmente en las Notas 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros separados y consolidados respectivamente, la Sociedad posee miles de \$ 574.201 y \$ 574.275 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No se han obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de los quebrantos fiscales y de los créditos impositivos.

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

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para los síndicos societarios, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestra responsabilidad de acuerdo con las normas mencionadas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del síndico en relación con los controles de los estados contables y la memoria de los administradores.

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 primer apartado.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el primer apartado hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de LA GCDI S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de fecha 7 de marzo de 2025 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción, con una opinión 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.

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

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

#### **Párrafo de énfasis**

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

a) En Notas 38.1 y 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 el derecho a continuar con la tramitación del recurso iniciado hasta el 11 de diciembre de 2023, lo cual fuera extendido hasta el día 15 de marzo de 2024.

El 14 de marzo de 2024 la Sociedad reinstaló la apelación presentada ante la Corte, fijando la Corte un plazo máximo para expresar los fundamentos de la apelación hasta el 7 de junio de 2024, plazo que fuera posteriormente extendido hasta el 1ro de agosto de 2024, fecha en la que la Sociedad cumplió con la presentación de los fundamentos por los cuales considera que la sentencia debería ser revocada. Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma.

No obstante, el proceso judicial en curso, a la fecha de emisión de estos estados financieros las partes continúan las tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo.

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.

b) En Notas 38.2 y 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 desaprobando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. El 31 de octubre de 2023 el GCBA por Disposición DI 2023-2186 dispuso que el proyecto reformulado presentado por la Sociedad es "factible" desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano. Ante la demora en la aprobación del proyecto reformulado cuya factibilidad ya había sido dispuesta por el GCBA, la Sociedad presentó el 31 de enero de 2024 un segundo pedido de "pronto despacho" en adición al presentado el 23 de octubre de 2023. Con fecha 29 de febrero de 2024 la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Nación rechazó los recursos de queja del GCBA y de la Sociedad, lo cual fuera informado por hecho relevante del 1ro de marzo de 2024.

El 14 de abril de 2024 el GCBA notificó una primera observación al proyecto reformulado que había sido presentado el 28 de diciembre de 2022 y respecto del cual el 31 de octubre del año 2023 ya había dispuesto su factibilidad, requiriendo la presentación de planos individuales en lugar de un plano único como había sido presentado sin observaciones anteriores. El 7 de mayo de 2024, mientras se encontraba transcurriendo el plazo de 45 días otorgado para subsanar las observaciones, el GCBA dispuso revocar el permiso de obra concedido en el año 2016.

La Sociedad resolvió continuar subsanando las observaciones que había realizado el GCBA, lo cual realizó el 29 de mayo de 2024, con el único fin de no demorar la aprobación y registración de los planos reformulados y para poder continuar con las obras del proyecto, de modo de permitir entregar a sus clientes las unidades oportunamente adquiridas por éstos. Posteriormente, el 6 de junio de 2024, la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. El 19 de julio de 2024 el GCBA, con el fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la presentación de los planos en formato digital lo cual fue cumplido por la Sociedad en tiempo y forma, motivo por el cual el 4 de septiembre de 2024 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) del GCBA dispuso el "Registro en Etapa Proyecto" de los planos reformulados luego de haber verificado que el mismo cumple con los lineamientos del Código de Edificación. Continuando con los trámites el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA.

Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. Por este motivo a la fecha de emisión de estos estados financieros la Sociedad está trabajando junto a profesionales idóneos en la materia para obtener la emisión de un nuevo CAA por parte de la APRA, bajo las condiciones exigidas por la DGROC. Una vez obtenido dicho certificado, la Sociedad continuará con los trámites para obtener el otorgamiento de un nuevo Permiso de Ejecución de Obra Civil.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tanto los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

#### **Responsabilidades del Directorio y los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con los estados financieros**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

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.

#### **Responsabilidades del síndico en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria de los administradores.**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe como comisión fiscalizadora 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.

Como parte de los controles sobre los estados financieros, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como síndicos. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, 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.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos 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 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. 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, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como síndicos y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como síndicos.

#### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones legales vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de **GCDI S.A.**, que:

- a) los estados financieros mencionados en el primer apartado de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) las cifras de los estados financieros mencionados en el primer apartado de este informe, surgen de sus registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de las operaciones del ejercicio al libro diario, que a la fecha aún no han sido transcritos.
- c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo 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 2025..”

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