



# ESTADOS FINANCIEROS ANUALES CONSOLIDADOS

GCDI S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

*(Por el ejercicio de doce meses)*

PERIODO ECONÓMICO Nº 20 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2024

# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 a los estados financieros consolidados.

<b>Composición del Capital</b>		
(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
	<b>915.238.553</b>	<b>915.238.553</b>

\*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.

47

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

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

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	548.382	842.766
Activos intangibles	6	67.451	77.088
Propiedades de inversión	33	8.727.886	15.943.653
Inversiones en Sociedades	43	6.783.501	15.560.847
Plusvalía	7	27.225.253	27.225.253
Inventarios	8	42.552.068	47.327.096
Activos por impuestos	9	574.275	544.350
Otros créditos	10	10.313.563	6.706.220
Créditos con partes relacionadas	30	-	2.135.110
Créditos por ventas	11	555.449	1.879.925
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>97.347.828</b>	<b>118.242.308</b>
<b>Activo corriente</b>			
Activos del contrato		55.138	55.138
Inventarios	8	4.244.067	9.411.886
Otros créditos	10	10.606.158	14.751.686
Créditos con partes relacionadas	30	454.465	3.247.668
Créditos por ventas	11	21.612.452	18.117.943
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	1.690.171	1.896.471
<b>Total del activo corriente</b>		<b>38.662.451</b>	<b>47.480.792</b>
<b>Total del activo</b>		<b>136.010.279</b>	<b>165.723.100</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Atribuible a los propietarios de la controladora		8.673.269	15.365.461
<b>Total de patrimonio</b>		<b>8.673.269</b>	<b>15.365.461</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por impuestos	13	4.421.625	3.549.388
Provisiones	14	5.676.999	4.148.473
Pasivos por contratos	15	48.384.073	48.371.271
Otras cuentas por pagar	16	714.166	1.218.311
Deudas con partes relacionadas	30	65.806	65.806
Préstamos	17	16.967.946	28.167.000
Otras cargas fiscales	18	-	4.804
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>76.230.615</b>	<b>85.525.053</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivos por impuestos	13	-	11
Provisiones	14	4.088.479	4.384.697
Pasivos por contratos	15	13.872.738	16.556.275
Otras cuentas por pagar	16	3.357.370	3.242.283
Deudas con partes relacionadas	30	289.088	1.344
Préstamos	17	10.925.651	18.783.419
Otras cargas fiscales	18	607.173	557.697
Remuneraciones y cargas sociales	19	3.741.350	4.352.043
Deudas comerciales	20	14.224.546	16.954.817
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>51.106.395</b>	<b>64.832.586</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>127.337.010</b>	<b>150.357.639</b>
<b>Total del patrimonio y del pasivo</b>		<b>136.010.279</b>	<b>165.723.100</b>

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 2025

 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

 Ignacio Arrieta  
 Por Comisión Fiscalizadora

 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 2024 Y 2023

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

		DOCE MESES	
	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	22	95.715.206	117.632.569
Costos de las actividades ordinarias	23	(78.150.476)	(98.293.809)
<b>Resultado bruto</b>		<b>17.564.730</b>	<b>19.338.760</b>
Gastos de comercialización	24	(3.997.007)	(5.210.278)
Gastos de administración	25	(8.151.507)	(10.872.407)
Otros gastos operativos	26	(4.928.937)	(7.565.196)
Otros gastos		(9.637)	(9.638)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(7.215.767)	(1.182.483)
Resultado por valuación a valor razonable		(1.382.000)	-
Otros egresos netos	27	(3.719.047)	(1.484.634)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(11.839.172)</b>	<b>(6.985.876)</b>
Resultado por inversiones en sociedades		(1.815.882)	3.726.267
Resultado por ventas de sociedades		22.250	-
Resultado por desvalorización de plusvalía		-	(2.679.370)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(6.706.585)	(34.444.487)
Ingresos financieros	28	2.886.424	6.054.129
Costos financieros	28	(5.533.717)	(5.342.066)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		11.283.869	24.763.670
<b>Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>(11.702.813)</b>	<b>(14.907.733)</b>
Impuesto a las Ganancias	29	(872.237)	2.540.836
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(12.575.050)</b>	<b>(12.366.897)</b>
<b>Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida</b>			
Resultados financieros sociedad del exterior		722.756	4.223.918
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		5.160.102	(4.858.472)
<b>Total Otro resultado integral</b>		<b>5.882.858</b>	<b>(634.554)</b>
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>(6.692.192)</b>	<b>(13.001.451)</b>
<b>Pérdida del ejercicio atribuible a:</b>			
Propietarios de la controladora		(12.575.050)	(12.366.897)
<b>Total del ejercicio</b>		<b>(12.575.050)</b>	<b>(12.366.897)</b>
<b>Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora</b>			
Básico	35	(7,31)	(14,21)
Diluido	35	(7,31)	(14,21)
<b>Resultado integral total del ejercicio atribuible a:</b>			
Propietarios de la controladora		(6.692.192)	(13.001.451)
<b>Total de la pérdida del ejercicio</b>		<b>(6.692.192)</b>	<b>(13.001.451)</b>

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 2025

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

 Ignacio Arrieta  
 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 2024 Y 2023

(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
<b>Al 1º de enero de 2024</b>	915.238	41.247.160	-	3.149.838	(6.685)	45.305.551	-	(1.298.596)	(15.547.090)	(13.094.404)	15.365.461	-	15.365.461
Absorción de pérdidas acumuladas	-	(4.993.141)	-	(3.149.838)	-	(8.142.979)	-	-	-	8.142.979	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.575.050)	(12.575.050)	-	(12.575.050)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	5.882.858	-	5.882.858	-	5.882.858
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	5.882.858	(12.575.050)	(6.692.192)	-	(6.692.192)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>915.238</b>	<b>36.254.019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.685)</b>	<b>37.162.572</b>	<b>-</b>	<b>(1.298.596)</b>	<b>(9.664.232)</b>	<b>(17.526.475)</b>	<b>8.673.269</b>	<b>-</b>	<b>8.673.269</b>

	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
<b>Al 1º de enero de 2023</b>	915.238	41.502.124	9.752	33.407.843	(6.685)	75.828.272	-	(1.563.312)	(14.912.536)	(30.985.512)	28.366.912	-	28.366.912
Absorción dispuesta por asamblea	-	-	-	(30.258.005)	-	(30.258.005)	-	-	-	30.258.005	-	-	-
Cancelación de acciones	-	(254.964)	(9.752)	-	-	(264.716)	-	264.716	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.366.897)	(12.366.897)	-	(12.366.897)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(634.554)	-	(634.554)	-	(634.554)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(634.554)	(12.366.897)	(13.001.451)	-	(13.001.451)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>915.238</b>	<b>41.247.160</b>	<b>-</b>	<b>3.149.838</b>	<b>(6.685)</b>	<b>45.305.551</b>	<b>-</b>	<b>(1.298.596)</b>	<b>(15.547.090)</b>	<b>(13.094.404)</b>	<b>15.365.461</b>	<b>-</b>	<b>15.365.461</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

50

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 Y 2023**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado del ejercicio	(12.575.050)	(12.366.897)
<b>Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		
Impuesto a las Ganancias	872.237	(2.540.836)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	265.181	903.121
Amortizaciones de activos intangibles	9.637	9.638
Resultado por desvalorización Plusvalía	-	2.679.370
Resultado por inversiones en sociedades	1.815.882	(3.726.267)
Resultado por venta de activos	(22.250)	-
Resultados por valor razonable propiedades de inversión	7.215.767	1.182.483
Resultados por valuación a valor razonable	1.382.000	-
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(409.148)	(24.133)
Resultados financieros sociedad del exterior	722.756	4.223.918
Valor actual de activos y pasivos	-	(503.724)
Efecto de la conversión de estados financieros	5.160.102	(4.858.472)
Aumento neto de provisiones	7.674.524	8.032.457
Diferencia de cambio e intereses devengados	(17.666.216)	13.472.047
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.073.237	1.419.967
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Créditos por ventas	(2.170.033)	9.209.718
Otros créditos	(843.815)	1.416.137
Créditos con partes relacionadas	4.928.313	504.748
Inventarios	9.942.847	8.769.472
Pasivos/Activos por impuestos	842.301	(2.187.046)
Deudas comerciales	(2.730.271)	(3.555.854)
Remuneraciones y cargas sociales	(610.693)	1.008.252
Otras cargas fiscales	(827.565)	1.624.843
Deudas con partes relacionadas	287.744	(1.117.833)
Pasivos por contratos	269.456	(2.164.033)
Provisiones	(6.442.216)	(7.725.822)
Otras cuentas por pagar	(3.329.249)	(12.621.826)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado/generado por a las actividades de operación</b>	<b>(4.164.522)</b>	<b>1.063.428</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(76.083)	(63.352)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	514.434	24.130
Cobros por ventas de sociedades	4.894.322	-
Dividendos sociedades asociadas	835.441	1.219.121
Cobro por venta de activos	-	492.370
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>6.168.114</b>	<b>1.672.269</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Préstamos	(1.390.606)	(1.089.010)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado por las actividades de financiación</b>	<b>(1.390.606)</b>	<b>(1.089.010)</b>
<b>Resultados financieros y por tenencia generados por efectivo</b>		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(819.286)	(1.374.785)
<b>Aumento del efectivo por resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo</b>	<b>(819.286)</b>	<b>(1.374.785)</b>
(Disminución) / Aumento neta del efectivo y equivalentes	(206.300)	271.902
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1.896.471	1.624.569
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)</b>	<b>1.690.171</b>	<b>1.896.471</b>

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 2025

51

Adler, Hasenclever &amp; 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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 1. Información corporativa

#### 1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

Desde junio de 2022 somos GCDI S.A. (ex TGLT S.A., en adelante "GCDI"). Fue 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 de junio de 2022 la Sociedad inició un 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 fue un hecho aislado, sino que formó parte de una transformación que iniciamos pensando en el futuro, con la seguridad de que este anuncio no afectaría nuestros proyectos en curso, si no que los mismos continuarían desarrollándose bajo el nombre GCDI, manteniendo el compromiso y el cumplimiento de los plazos como pilares fundamentales de nuestro desempeño.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 9 de agosto de 2022 aprobó el cambio de la marca y la denominación social, decisión que fue inscripta el 12 de septiembre de 2022, ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El 31 de diciembre de 2022 la Bolsa de Comercio de Buenos Aires dispuso 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 inició una nueva etapa de evolución en Argentina y Uruguay, con el respaldo de más de 80 años de trayectoria, más de 500 obras ejecutadas y 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

52

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

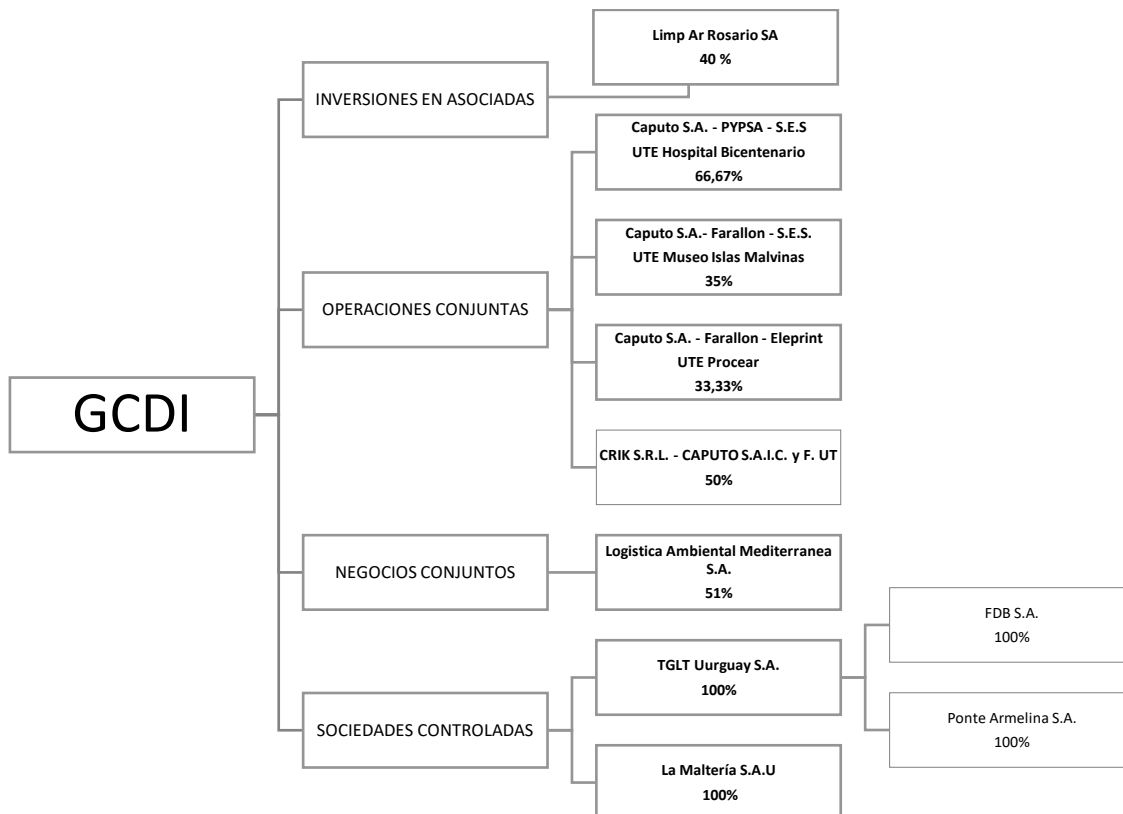
**Nota 1. Información corporativa (continuación)**

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

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 2024, 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 2025

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

53



GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 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 2024, 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 2025.

**3.2. Unidad de medida**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, incluyendo las cifras correspondientes al periodo 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 117,76% y 211,41% para los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

**3.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas**

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 2024. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

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

54

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados (continuación)**

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

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la adopción de las normas, modificaciones o interpretaciones indicadas 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 21 – Ausencia de convertibilidad

Modificaciones a la NIIF 18 - Presentación e información a revelar en los estados financieros NIIF 19 revelaciones para entidades subsidiarias no públicas.

Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

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, 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

55

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 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)**

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.
- 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 Reclasifica 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 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

56

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

##### **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.

##### **4.5. Impuesto a las 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 imponibles 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 imponibles 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

57

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 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)**

**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 \$ 34.703.523,08 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán una alícuota del 25%;
- (ii) Más de \$ 34.703.523,08 y hasta \$ 347.035.230,79 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 8.675.880,77 más una alícuota del 30% sobre el excedente de ese monto;
- (iii) Más de \$ 347.035.230,79 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 102.375.393,08 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

58

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 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**

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”.

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 4.20.

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

Comprende a las erogaciones efectuadas para 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

59

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)**Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)****4.10. Activos intangibles (continuación)**

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 Efectivo (UGE), 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

60

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 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)**

**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.

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 (sujeto 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 2024.

**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:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

61



GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

**4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes (continuación)**

- 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 integrales 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 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 14 se exponen las provisiones realizadas por la Sociedad por juicios y otras contingencias.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

62

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 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**

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. 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 2024 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

63

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 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)**

**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 las 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

64

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 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)****4.19.8. Resultados Acumulados (continuación)**

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.

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 2024. 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

65

Adler, Hasenclever &amp; 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 2024 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)**

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.

Por lo tanto, cualquier modificación en los factores o circunstancias relacionados con este tipo de provisiones, 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. Sí 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

66

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 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)**

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.

- *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 profesionales 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

67

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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

### **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 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 argentinos como extranjeros.

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 2023. 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

68

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 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**

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.

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:

	<b>Dic 31, 2024</b>
Valor de la plusvalía	27.225.253
Valor de los activos netos relacionados	615.833
<b>Valor en libros de la UGE</b>	<b>27.841.086</b>
<b>Valor recuperable resultante</b>	
Tasa de descuento anual antes de impuestos a pesos constantes (*)	18%
Tasa promedio de crecimiento de largo	9,20%
Ponderación escenario base	68.042.213

(\*) 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

69

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

**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 2024, no están afectados por factores estacionales.

**4.29. Adquisiciones y disposiciones**

El detalle de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2023, 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 2024.

**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 2024	94.614	181.411	3.238.881	444.828	420.484	405.668	4.785.886,00
Adquisiciones	-	43.547	-	-	32.536	-	76.083
Disminuciones	(3.994)	(72)	(1.320.078)	(409.256)	(381.426)	(405.668)	(2.520.494)
<b>Total</b>	<b>90.620</b>	<b>224.886</b>	<b>1.918.803</b>	<b>35.572</b>	<b>71.594</b>	<b>-</b>	<b>2.341.475</b>
Valor residual							
Balance al 1º de enero de 2024	(79.350)	(136.098)	(2.499.691)	(432.799)	(389.514)	(405.668)	(3.943.120)
Depreciaciones	(6.186)	(51.606)	(181.268)	(11.857)	(14.264)	-	(265.181)
Disminuciones	3.985	72	1.214.977	409.084	381.422	405.668	2.415.208
<b>Total</b>	<b>(81.551)</b>	<b>(187.632)</b>	<b>(1.465.982)</b>	<b>(35.572)</b>	<b>(22.356)</b>	<b>-</b>	<b>(1.793.093)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2024</b>	<b>9.069</b>	<b>37.254</b>	<b>452.821</b>	<b>-</b>	<b>49.238</b>	<b>-</b>	<b>548.382</b>

	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	128.603	224.426	3.527.054	1.282.715	419.073	518.345	6.100.216
Adquisiciones	-	24.670	-	-	38.681	-	63.351
Disminuciones	(33.989)	(67.685)	(288.173)	(837.887)	(37.270)	(112.677)	(1.377.681)
<b>Total</b>	<b>94.614</b>	<b>181.411</b>	<b>3.238.881</b>	<b>444.828</b>	<b>420.484</b>	<b>405.668</b>	<b>4.785.886</b>
Valor residual							
Balance al 1º de enero de 2023	(103.581)	(143.609)	(2.076.493)	(1.188.053)	(416.000)	(489.944)	(4.417.680)
Depreciaciones	(9.758)	(60.174)	(711.371)	(82.633)	(10.784)	(28.401)	(903.121)
Disminuciones	33.989	67.685	288.173	837.887	37.270	112.677	1.377.681
<b>Total</b>	<b>(79.350)</b>	<b>(136.098)</b>	<b>(2.499.691)</b>	<b>(432.799)</b>	<b>(389.514)</b>	<b>(405.668)</b>	<b>(3.943.120)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2023</b>	<b>15.264</b>	<b>45.313</b>	<b>739.190</b>	<b>12.029</b>	<b>30.970</b>	<b>-</b>	<b>842.766</b>

**Nota 6. Activos intangibles**

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	97.284	97.284
<b>Total</b>	<b>97.284</b>	<b>97.284</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(20.196)	(20.196)
Amortizaciones	(9.637)	(9.637)
<b>Total</b>	<b>(29.833)</b>	<b>(29.833)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2024</b>	<b>67.451</b>	<b>67.451</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

70

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 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 2023	100.452	100.452
Disminuciones	(3.168)	(3.168)
<b>Total</b>	<b>97.284</b>	<b>97.284</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(13.726)	(13.726)
Amortizaciones	(9.638)	(9.638)
Disminuciones	3.168	3.168
<b>Total</b>	<b>(20.196)</b>	<b>(20.196)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2023</b>	<b>77.088</b>	<b>77.088</b>

**Nota 7. Plusvalía**

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Valor de origen al inicio del ejercicio	27.225.253	29.904.623
Pérdida por deterioro	-	(2.679.370)
<b>Total Plusvalía</b>	<b>27.225.253</b>	<b>27.225.253</b>

**Nota 8. Inventarios**

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>No corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Astor San Telmo	45.381.023	44.864.083
Metra Puerto Norte	8.149.855	8.415.898
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	(4.911.399)	(3.269.434)
Astor San Telmo	(6.067.411)	(2.683.451)
<b>Total Inventarios – No corrientes</b>	<b>42.552.068</b>	<b>47.327.096</b>
<b>Corrientes</b>		
<b>Proyectos terminados</b>		
Forum Puerto del Buceo	5.616.199	10.858.243
Astor Núñez	172.051	197.392
Metra Puerto Norte	6.777.083	8.566.690
Otros inventarios	16.883	16.883
<b>Deterioros</b>		
Forum Puerto del Buceo	(3.138.343)	(5.351.611)
Metra Puerto Norte	(5.199.806)	(4.875.711)
<b>Total Inventarios – Corrientes</b>	<b>4.244.067</b>	<b>9.411.886</b>
<b>Total Inventarios</b>	<b>46.796.135</b>	<b>56.738.982</b>

La evolución de los inventarios por proyectos al 31 de diciembre del 2024 es la siguiente:

	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
<b>No corrientes</b>		
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2024	42.180.632	5.146.464
Traspaso a corriente	-	(842.294)
Altas del ejercicio	516.941	109.189
Pérdidas por actualización de deterioros	(3.383.961)	(1.174.903)
<b>Total Inventarios no corrientes al 31 de Dic 2024</b>	<b>39.313.612</b>	<b>3.238.456</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

71

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 8. Inventarios (continuación)**

Corrientes	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2024	197.392	601.894	3.089.085	5.506.632	16.883
Traspaso a corriente	-	-	842.294	-	-
Altas del periodo	-	-	43.678	-	-
Entregas del ejercicio	(25.341)	-	(2.208.516)	(3.028.776)	-
Pérdidas por actualización de deterioros	-	(321.197)	(469.961)	-	-
<b>Total Inventarios corrientes al 31 de Dic 2024</b>	<b>172.051</b>	<b>280.697</b>	<b>1.296.580</b>	<b>2.477.856</b>	<b>16.883</b>

**Nota 9. Activos por impuestos**

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	12.735
Impuesto a las Ganancias	573.587	531.615
<b>Total Activos por Impuestos</b>	<b>574.275</b>	<b>544.350</b>

**Nota 10. Otros créditos**

No corrientes	Nota	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	-	66.003
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta		154.782	198.603
Unidades recibidas por canje		10.158.781	6.441.614
<b>Subtotal Otros créditos – No corrientes</b>		<b>10.313.563</b>	<b>6.706.220</b>
<b>Corrientes</b>			
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		32.269	300.396
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	37	528.604	881.764
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		502.456	202.895
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	37	19.808	25.424
Impuestos Previsionales		72.511	32.710
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		3.158.777	3.383.697
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	37	163	124.720
Depósitos en garantía en moneda nacional		469	1.021
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	38.805	624.422
Depósitos judiciales en moneda nacional		11.268	20.990
Seguros a devengar en moneda nacional		61.852	70.104
Gastos a rendir		26.318	29.744
Gastos a recuperar		464	61.246
Créditos a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo		27	11.999
Créditos varios UTES		502.853	799.713
Créditos impositivos UTES		118.275	168.728
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	37	30.735	32.148
Fondo operativo a cobrar		4.577	6.720
Diversos en moneda nacional		29.451	84.195
Diversos en moneda extranjera	37	25.763	43.932
Unidades recibidas por canje		5.440.713	7.845.118
<b>Subtotal Otros créditos – Corriente</b>		<b>10.606.158</b>	<b>14.751.686</b>
<b>Total Otros créditos</b>		<b>20.919.721</b>	<b>21.457.906</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

72

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 11. Créditos por ventas**

No corriente	Nota	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Deudores por venta de unidades		555.449	772.752
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		-	983.222
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	-	123.951
<b>Subtotal Créditos por ventas – No corriente</b>		<b>555.449</b>	<b>1.879.925</b>
<b>Corriente</b>			
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		431.302	493.892
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	37	58.351	100.557
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		21.029.922	16.645.573
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	92.877	877.921
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corriente</b>		<b>21.612.452</b>	<b>18.117.943</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>		<b>22.167.901</b>	<b>19.997.868</b>

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	16.948.073	13.051.442
De 3 a 6 meses	1.419.597	1.214.668
De 6 a 9 meses	1.328.995	1.166.403
De 9 a 12 meses	99.618	1.175.294
Más de 12 meses	555.449	1.879.925
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	1.690.316	1.494.131
De 3 a 6 meses	26.672	15.513
De 6 a 9 meses	83.608	492
De 9 a 12 meses	10.802	-
Más de 12 meses	4.771	-
<b>Total</b>	<b>22.167.901</b>	<b>19.997.868</b>

**Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	Nota	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Efectivo en moneda nacional		8.973	10.844
Efectivo en moneda extranjera	37	-	21.996
Bancos en moneda nacional		500.562	374.956
Bancos en moneda extranjera	37	78.706	45.010
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		301.782	723.193
Fondos en garantía en moneda nacional		751.456	511.742
Fondos en garantía en moneda extranjera	37	48.692	82.998
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIK		-	125.732
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>1.690.171</b>	<b>1.896.471</b>

**Nota 13. Pasivos por impuestos**

No corriente	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto Diferido	29	4.421.625	3.549.388
<b>Subtotal Pasivos por impuestos – No corriente</b>		<b>4.421.625</b>	<b>3.549.388</b>
<b>Corriente</b>			
Impuesto a las ganancias a pagar en moneda nacional		-	11
<b>Subtotal Pasivos por impuestos – Corriente</b>		<b>-</b>	<b>11</b>
<b>Total Pasivos por impuestos</b>		<b>4.421.625</b>	<b>3.549.399</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

73

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 14. Provisiones**

<b>No Corriente</b>	<b>Nota</b>	<b>Reclamos legales</b>	<b>Contratos Onerosos (II)</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
<b>En moneda nacional</b>					
Saldos al 1° de enero de 2024		904.845	3.243.628	4.148.473	986.683
Altas (I)		1.009.275	1.461.365	2.470.640	3.250.577
Recuperos		(138.858)	-	(138.858)	(47.895)
Utilizaciones durante el ejercicio		(803.256)	-	(803.256)	(40.892)
<b>Total Provisiones no corriente</b>		<b>972.006</b>	<b>4.704.993</b>	<b>5.676.999</b>	<b>4.148.473</b>
<b>Corriente</b>					
<b>En moneda nacional</b>					
Saldos al 1° de enero de 2024		3.188.502	234.022	3.422.524	1.635.764
Altas (I)		2.245.067	-	2.245.067	1.979.942
Recuperos		(38.535)	(121.709)	(160.244)	(38.028)
Utilizaciones durante el ejercicio		(1.943.485)	(11.855)	(1.955.340)	(155.154)
<b>Subtotal de Provisiones en moneda nacional</b>		<b>3.451.549</b>	<b>100.458</b>	<b>3.552.007</b>	<b>3.422.524</b>
<b>En moneda extranjera</b>					
Saldos al 1° de enero de 2024		76.864	885.309	962.173	19.279
Altas (I)		3.340	-	3.340	942.894
Recuperos		(62.053)	(478.763)	(540.816)	-
Efecto de la variación diferencia de cambio		-	-	111.775	-
<b>Subtotal de Provisiones en moneda extranjera</b>	37	<b>18.151</b>	<b>518.321</b>	<b>536.472</b>	<b>962.173</b>
<b>Total Provisiones corriente</b>		<b>3.469.700</b>	<b>618.779</b>	<b>4.088.479</b>	<b>4.384.697</b>
<b>Total Provisiones</b>		<b>4.441.706</b>	<b>5.323.772</b>	<b>9.765.478</b>	<b>8.533.170</b>

(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.

**Nota 15. Pasivos por contratos**

<b>No Corrientes</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Cobros anticipados	47.605.579	47.716.401
Fondo de equipamiento	1.803	3.927
Otros pasivos del contrato	885.132	885.133
Impuesto al Valor Agregado	(108.441)	(234.190)
<b>Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes</b>	<b>48.384.073</b>	<b>48.371.271</b>
<b>Corrientes</b>		
Cobros anticipados	13.848.273	16.530.494
Fondo de equipamiento en moneda nacional	48.127	69.767
Fondo operativo en moneda nacional	22.012	34.553
Impuesto al Valor Agregado	(45.674)	(78.539)
<b>Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes</b>	<b>13.872.738</b>	<b>16.556.275</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>	<b>62.256.811</b>	<b>64.927.546</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

74

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 15. Pasivos por contratos (continuación)**

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>No corrientes</b>		
Astor San Telmo	48.384.073	48.371.271
<b>Total Pasivos por contratos – No corrientes</b>	<b>48.384.073</b>	<b>48.371.271</b>
<b>Corrientes</b>		
Forum Puerto del Buceo	74.290	-
Metra Puerto Norte 1	2.202	4.958
Metra Puerto Norte 2	1.564.750	4.090.032
Segmento Construcción	10.941.367	10.738.251
Otros proyectos	1.290.129	1.723.034
<b>Total Pasivos por contratos – Corrientes</b>	<b>13.872.738</b>	<b>16.556.275</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>	<b>62.256.811</b>	<b>64.927.546</b>

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 2024 y de 2023 se generan principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

**Nota 16. Otras cuentas por pagar**

	Nota	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>No Corrientes</b>			
Acreedores varios en moneda extranjera	37	714.166	1.218.311
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes</b>		<b>714.166</b>	<b>1.218.311</b>
<b>Corrientes</b>			
Acreedores varios en moneda nacional		3.111.523	3.240.495
Otros pasivos		5	1.788
Otras deudas – UTES		245.842	-
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes</b>		<b>3.357.370</b>	<b>3.242.283</b>
<b>Total Otras cuentas por pagar</b>		<b>4.071.536</b>	<b>4.460.594</b>

**Nota 17. Préstamos**

	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>No Corrientes</b>			
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2 y 37	16.967.946	28.159.609
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3 y 37	-	7.391
<b>Subtotal Préstamos – No corrientes</b>		<b>16.967.946</b>	<b>28.167.000</b>
<b>Corrientes</b>			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1 y 37	3.656.858	7.757.189
Préstamos recibidos en moneda nacional		-	2.464.011
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1 y 37	4.326.920	6.811.897
Otros pasivos financieros	37	1.863.830	-
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		3.931	12
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2 y 37	1.069.576	1.724.644
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3 y 37	4.536	25.666
<b>Subtotal Préstamos – Corrientes</b>		<b>10.925.651</b>	<b>18.783.419</b>
<b>Total Préstamos</b>		<b>27.893.597</b>	<b>46.950.419</b>

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

75

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 17. Préstamos (continuación)**

<b>POR EL EJERCICIO</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Saldos al inicio	46.950.419	34.567.382
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(25.390.152)	(23.467.019)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	188.793	2.489.990
Intereses devengados	1.997.438	1.759.500
Efectos de la variación del tipo de cambio	4.021.660	24.873.242
Adelantos en cuenta corriente	1.867.755	(816.141)
Pagos de capital	(2.854.910)	(2.489.040)
Pagos de intereses	(592.244)	(273.818)
Efecto de conversión de estados financieros	1.704.838	10.306.323
<b>Saldo al cierre</b>	<b>27.893.597</b>	<b>46.950.419</b>

**17.1 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

76

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta  
 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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)**Nota 17. Préstamos (continuación)****17.1. Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)****(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A. (continuación)**

(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 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 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”).

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 está el 28 de diciembre de 2023.

El día 28 de diciembre de 2023, la Sociedad abono 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

77

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale  
Presidente



GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 17. Préstamos (continuación)**

**17.1. Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)**

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

El día 18 de diciembre de 2024, se celebró la tercera enmienda del empréstito que se tenía con el Banco Itaú Unibanco S.A.- Nassau Branch, generando un nuevo acuerdo para la extensión del mismo. En base a esto, se pactaron nuevas condiciones en relación a la cancelación del capital y los intereses respectivos; siendo las fechas del mismo: el 30 de junio de 2025 para el capital y el 31 de marzo y 30 de junio de 2025 para los intereses. Al 30 de diciembre de 2024, se realizó el pago de los intereses por USD 23.266,89, siendo a esta fecha lo único adeudado el capital original.

**(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 negociando un 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 4,50 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 4,58 % (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%.

A la fecha de los estados financieros, las partes se encuentran negociando un acuerdo.

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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

78

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 62

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 17. Préstamos (continuación)**

**17.1. Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)**

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

El 28 de febrero de 2023 se celebra entre PASA, como deudora y TGLT UY, como fiadora el primer acuerdo de indulgencia con sus Acreedores en relación con el Acuerdo de Refinanciación de fecha 31 de marzo de 2022, celebrado entre los mismos, modificado el 21 de diciembre de 2022. 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, la fecha, el Directorio de la Sociedad resolvió aprobar la suscripción por parte de (i) Ponte Armelina S.A., como deudora y TGLT Uruguay S.A., como fiadora (ambas sociedades, constituidas en la República Oriental del Uruguay y que se encuentran bajo el control de la Sociedad con el 100% de sus acciones y votos), y (ii) Hospitality Infrastructure, LLC (una entidad indirectamente controlada por Point Argentum Master Fund LP) y Latin Advisors Ltd., como 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, 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; (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 vencido en proceso de renegociación entre las partes.

**(d) Otros**

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 mas un spread de 1200 puntos básicos, al momento del devengamiento oportuno de las mismas.

Con fecha 06 de Mayo de 2024, se concluyó el pago de la totalidad del préstamo constituido con la entidad bancaria CMF S.A. por la suma total de \$ 1.000.000, no registrando al momento ningún tipo de deuda con dicha entidad.

**17.2 Obligaciones Negociables**

Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son:

Clase	Dic 31, 2024		Dic 31, 2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	16.143.847	1.025.606	26.788.811	1.650.121
XVII	824.099	43.970	1.370.798	74.523
<b>Total</b>	<b>16.967.946</b>	<b>1.069.576</b>	<b>28.159.609</b>	<b>1.724.644</b>

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 2025

79

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 17. Préstamos (continuación)**
**17.3 Arrendamiento Financiero**

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

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Hasta 1 año	4.559	26.148
Más de 1 año y no más de 5 años	-	7.767
	<b>4.559</b>	<b>33.915</b>
Cargos financieros futuros	(23)	(858)
<b>Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>4.536</b>	<b>33.057</b>

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

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Hasta 1 año	4.536	25.666
Más de 1 año y no más de 5 años	-	7.391
<b>Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>4.536</b>	<b>33.057</b>

**Nota 18. Otras cargas fiscales**

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>No Corrientes</b>		
Plan de pagos de impuestos provinciales	-	4.804
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes</b>	<b>-</b>	<b>4.804</b>
<b>Corrientes</b>		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	181.146	94.994
Impuesto al Valor Agregado	110.694	-
Plan de pagos de impuestos provinciales	275	26.428
Provisión de impuestos provinciales	79.755	186.360
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	223.290	208.618
Otras cargas fiscales UTES	12.013	41.297
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes</b>	<b>607.173</b>	<b>557.697</b>
<b>Total Otras cargas fiscales</b>	<b>607.173</b>	<b>562.501</b>

**Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales**

	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos a pagar en moneda nacional		1.595.135	2.531.385
Sueldos a pagar en moneda extranjera	37	198.437	10.581
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		351.044	289.018
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	37	2.901	8.179
Plan de pagos de cargas sociales		609.077	505.767
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		969.837	987.436
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	37	14.919	19.677
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>		<b>3.741.350</b>	<b>4.352.043</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

80

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta  
 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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 20. Deudas comerciales**

<b>Corrientes</b>	<b>Notas</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Proveedores en moneda nacional		5.005.662	3.531.584
Proveedores en moneda extranjera	37	3.016.203	5.099.695
Cheques diferidos en moneda nacional		1.301.647	1.697.936
Provisión para gastos en moneda nacional		76.040	153.615
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	473.666	683.793
Provisión de obras en moneda nacional		4.217.340	5.540.220
Provisión para obras en moneda extranjera	37	100.386	101.467
Fondo de reparo en moneda extranjera	37	31.243	137.838
Deuda comercial UTE CRIK		2.359	8.669
<b>Total Deudas comerciales – Corrientes</b>		<b>14.224.546</b>	<b>16.954.817</b>
<b>Total Deudas comerciales</b>		<b>14.224.546</b>	<b>16.954.817</b>

**Nota 21. Capital social**

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

<b>Accionistas</b>	<b>Dic 31, 2024</b>		<b>Dic 31, 2023</b>		<b>Dic 31, 2022</b>	
	<b>Acciones</b>		<b>Acciones</b>		<b>Acciones</b>	
	<b>Ordinarias</b>	<b>Participación</b>	<b>Ordinarias</b>	<b>Participación</b>	<b>Ordinarias</b>	<b>Participación</b>
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%	541.609.457	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%	155.587.862	11,46%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. <sup>(3)</sup>	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%	257.330.608	27,82%
GCDI S.A. <sup>(4)</sup>	-	0,00%	-	0,00%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%	116.298.395	17,94%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>	<b>924.990.607</b>	<b>100%</b>

- 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**

	<b>DOCE MESES</b>	
	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Ingresos por entrega de unidades	3.633.404	11.722.976
Ingresos por venta de inventario	1.553.475	1.485.350
Ingresos por servicios prestados	90.528.327	104.424.243
<b>Total Ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>95.715.206</b>	<b>117.632.569</b>

**Nota 23. Costos de las actividades ordinarias**

	<b>DOCE MESES</b>	
	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Costo por entrega de unidades	8.871.248	13.974.057
Costos por venta de inventario	1.898.428	1.578.886
Costos por servicios prestados	67.380.800	82.740.866
<b>Total Costo de las actividades ordinarias</b>	<b>78.150.476</b>	<b>98.293.809</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

81

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 24. Gastos de comercialización**

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos y cargas sociales	1.656.577	1.750.460
Otros gastos del personal	142.865	120.195
Alquileres y expensas	112.930	78.436
Honorarios profesionales	39.582	79.767
Impuestos, tasas y contribuciones	1.679.669	2.728.763
Movilidad y viáticos	6.089	39.742
Gastos de computación y servicios	66.465	53.568
Gastos de oficina	37.019	25.737
Gastos de publicidad	13.800	70.251
Gastos de ventas	25.938	77.121
Gasto de posventa	216.073	186.238
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>3.997.007</b>	<b>5.210.278</b>

**Nota 25. Gastos de administración**

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos y cargas sociales	3.760.514	6.195.621
Otros gastos del personal	357.306	431.673
Alquileres y expensas	275.842	257.127
Honorarios profesionales	1.723.012	1.032.071
Honorarios al Directorio	188.437	223.317
Honorarios a la sindicatura	75.605	103.085
Gastos de oferta pública	44.078	33.274
Impuestos, tasas y contribuciones	14.644	23.924
Movilidad y viáticos	9.679	18.759
Gastos de computación y servicios	253.418	321.561
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	265.181	903.121
Gastos de oficina	90.291	112.625
Gastos de mantenimiento de equipos	9.104	28.880
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	-	4.153
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	805.020	886.666
Seguros	246.435	230.400
Gastos generales	32.941	66.150
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>8.151.507</b>	<b>10.872.407</b>

**Nota 26. Otros gastos operativos**

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Gastos bancarios	100.520	220.880
Gastos de consorcio	154.178	178.324
Otros créditos incobrables	823.753	486.517
Vicios ocultos	157.006	980.002
Otros gastos no deducibles	238.807	241.230
Acuerdos contractuales	3.454.673	5.458.243
<b>Total Otros gastos operativos</b>	<b>4.928.937</b>	<b>7.565.196</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

82

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos**

(Pérdida)/Ganancia por:	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Recupero de gastos	24.856	606.252
Alquileres ganados	18.613	43.344
Juicios y otras contingencias	(4.219.851)	(2.574.214)
Venta de propiedad, planta y equipo	409.148	24.133
Impuestos no recuperables	(20.686)	(140.071)
Diversos	68.873	555.922
<b>Total Otros ingresos y egresos, netos</b>	<b>(3.719.047)</b>	<b>(1.484.634)</b>

**Nota 28. Resultados financieros**

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>Diferencias de cambio</b>		
Ingresos por diferencias cambiarias	1.454.869	5.441.558
Egresos por diferencias cambiarias	(8.161.454)	(39.886.045)
<b>Total Diferencias de cambio</b>	<b>(6.706.585)</b>	<b>(34.444.487)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses	1.332.099	3.736.412
Actualizaciones índices	1.159.920	1.008.043
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	394.405	805.950
Valor actual	-	503.724
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>2.886.424</b>	<b>6.054.129</b>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses	(3.342.378)	(4.666.537)
<b>Subtotal Intereses</b>	<b>(3.342.378)</b>	<b>(4.666.537)</b>
<b>Otros costos financieros</b>		
Resultado por descuento de documentos	(2.026.414)	(675.529)
Valor actual	(164.925)	-
<b>Subtotal Otros costos financieros</b>	<b>(2.191.339)</b>	<b>(675.529)</b>
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(5.533.717)</b>	<b>(5.342.066)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(9.353.878)</b>	<b>(33.732.424)</b>

**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 2024 y 2023:

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto Diferido	(872.237)	2.540.836
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(872.237)</b>	<b>2.540.836</b>

El Impuesto Diferido al cierre del periodo 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:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

83

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)**

<b>Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Quebranto de fuente nacional	2.958.760	2.084.425
Provisiones de gastos varios	193.427	1.477.187
Propiedades, planta y equipo	(120.957)	(198.455)
Valuación leasing financiero	(5.661)	(3.885)
Gratificaciones	368.886	617.530
Ingresos diferidos	5.563	12.114
Créditos Incobrables	160.502	244.348
Inversiones transitorias	(62.016)	(22.269)
Inventarios	(12.964.025)	(13.876.482)
Valuación propiedades de inversión	(1.258.890)	110.657
Valuación de moneda extranjera	26.679	58.097
Costos financieros	(27.593)	(60.088)
Valuación obligaciones negociables	(504.498)	(102.432)
Valuación pasivos del contrato	10.462.100	10.828.155
Valuación UTES	(135)	(294)
Otros créditos	(3.606.713)	(4.253.355)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(31.814)	(449.408)
Activos intangibles	(15.240)	(15.233)
<b>Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido</b>	<b>(4.421.625)</b>	<b>(3.549.388)</b>

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 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 periodo, 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:

	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	287.252	5.522.856
Prescripción quebrantos	(846.080)	-
Recupero de quebrantos	-	2.046.882
Autónomos	(545)	(422)
Inversiones Permanentes	(1.610.983)	(818.896)
Honorarios Directorio	(38.887)	(30.807)
Incobrables	(2.339)	-
Consumo ajuste por inflación impositivo	(4.590.207)	(8.748.987)
Resultado por venta de propiedades, plantas y equipos	-	135
Impuestos no deducibles	(2.232)	-
Gastos no deducibles	-	(50.360)
Gastos rodados	(113)	(425)
Intangibles	(232)	(505)
Valuación pasivos del contrato	112.273	3.709
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	5.770.629	4.551.725
Otros ajustes	49.227	65.931
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(872.237)</b>	<b>2.540.836</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

84

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)**

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 periodos 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 periodos, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2025	209.906
2027	13.484
2029	2.735.370
<b>Total</b>	<b>2.958.760</b>

**Nota 30. Partes relacionadas**

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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:

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes</b>		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional (1)	-	2.135.110
<b>Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes</b>	<b>-</b>	<b>2.135.110</b>
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>		
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	2.389	2.600
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional (1)	-	49.332
<b>Subtotal</b>	<b>2.389</b>	<b>51.932</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>		
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	451.628	261.632
Eleprint S.A.	-	904
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	976
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	-	22.212
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	-	30.487
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional (1)	-	2.879.525
<b>Subtotal</b>	<b>452.076</b>	<b>3.195.736</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corriente</b>	<b>454.465</b>	<b>3.247.668</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>	<b>454.465</b>	<b>5.382.778</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente</b>		
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	65.806	65.806
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes</b>	<b>65.806</b>	<b>65.806</b>

(1) Con fecha 3 de septiembre 2024, se vendió la participación de Marina Rio Lujan.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

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

85

Ignacio Arrieta  
 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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 30. Partes relacionadas (continuación)**

<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Marina Río Luján S.A. (1)	-	625
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	342
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	377	377
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	288.554	-
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes</b>	<b>289.088</b>	<b>1.344</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>	<b>354.894</b>	<b>67.150</b>

(1) Con fecha 3 de septiembre 2024, se vendió la participación de Marina Rio Lujan.

b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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**

<b>Nombre de la empresa relacionada</b>	<b>Transacción</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(1.124)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	67	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(28.877)	(58.711)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos Financieros	83.301	(255.080)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	96.127	179.503
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	(283.253)	-
Eleprint S.A.	Baja por incobrabilidad	415	-
FDB S.A.	Aportes Financieros	(615.771)	(288.646)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(15.919)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(399)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	100	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(320.000)	(259.709)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	226.095	243.503
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	(12.907)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	(1.607)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(204.000)	(199.907)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Pagos efectuados	-	(218)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	334.000	177.695
Marina Río Luján S.A (1)	Cobros recibidos	100.646	-
Marina Río Luján S.A (1)	Posesiones	-	28.272
Marina Río Luján S.A. (1)	Compensaciones	3.308	-
Marina Río Luján S.A. (1)	Pagos efectuados	(287)	-
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	61.627	-

(1) Con fecha 3 de septiembre 2024, se vendió la participación de Marina Rio Lujan.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

86

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 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, 2024	Dic 31, 2023
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(79)	(23.682)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(67)	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	28.877	58.711
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	283.253	160.886
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(375.579)	(52)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(489)	(1.910)
Eleprint S.A.	Baja por incobrabilidad	(415)	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	185	725
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	1.592
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	-	(61)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(646)	(11.071)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(100)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	12.907
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	1.607
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(17.893)	(1.182)
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	(61.627)	12.221
Marina Río Luján S.A. (1)	Posesiones	-	(28.272)
Marina Río Luján S.A. (1)	Resultados financieros	(2.784.084)	(4.041.819)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	-	60.175
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	-	1.810.940
GCDI LLC (2)	Resultados financieros	-	277

(1) Con fecha 3 de septiembre 2024, se vendió la participación de Marina Río Lujan.

(2) Con fecha 3 de octubre 2024, se produjo la disolución de GCDI LLC.

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**

- 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.
- 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

Adler, Hasenclever &amp; 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

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 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)**

- 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 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.
- 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 "Acreedores") 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".

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

88

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. Reclamos**

Todos los reclamos judiciales civiles, comerciales, laborales, contencioso administrativos y tributarios 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” respectivamente) notificaron a la Sociedad 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, 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 en acciones de sus Obligaciones Negociables Convertibles e iniciaron acciones civiles de daños y perjuicios por un monto de U\$S 900.000 (dólares estadounidenses novecientos mil) más su correspondiente interés punitivo alegando incumplimiento de pago del cupón de interés de las Obligaciones Negociables Convertibles vencido el 15 de agosto de 2020.

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](http://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) dio efecto a la conversión de la totalidad de las Obligaciones Negociables Convertibles 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; (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 solicitó al Tribunal la desestimación de la demanda sin más trámite.

Luego de sucesivas presentaciones de ambas partes, 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, determinando al respecto que el umbral de conversión obligatorio no era en sí mismo un término esencial del Indenture Original y 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 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 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 con intereses del 16% sobre los montos adeudados. El Tribunal opinó asimismo que la Sociedad no debe pagar gastos por honorarios a la contraparte.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

89

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 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**

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.

El 11 de septiembre de 2023 la Sociedad notificó al Tribunal que apelaría 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.

**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”).

Ayres, quien 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, rechazó la conversión de sus obligaciones negociables e inició 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. Las Partes asistieron a conferencia citada por el Juez el 12 de septiembre de 2024, oportunidad en que se dispuso fijar una nueva audiencia para el 16 de enero de 2025 con mismos fines. Dicha audiencia fue suspendida fijándose una nueva fecha para el 15 de mayo de 2025, siempre con el fin de mantener informado al Tribunal.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

90

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. Reclamos (continuación)**

**Reclamo extrajudicial en Buenos Aires - Tennenbaum Living Trust, Merkin Family Foundation y Ayres Argentina Master Fund Limited**

La Sociedad -conjuntamente con Argentum Investments V LLC y Point Argentum Master Fund LP- fue citada por Tennenbaum, MFF y Ayres a un proceso de mediación con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuyo objeto es una acción revocatoria (Art. 388CCCN) respecto del pago efectuado por la Sociedad a Argentum Investments V LLC por una suma superior a U\$S 6.000.000 y la cesión de a favor del Banco BMA S.A.U. y BMA Asset Management S.A. de los derechos de la Sociedad respecto del Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas. Se celebraron tres audiencias a las cuales solo asistió GCDI por no haber sido notificados los demás corequeridos, según informara el mediador interviniente, motivo por el cual se fijó una cuarta audiencia para el 20 de marzo de 2025 con mismos fines que las anteriores.

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

Con fecha 8 de febrero de 2023 la Sucursal en Uruguay de la Sociedad, denominada Caputo S.A. Sucursal Uruguay (la "Sucursal"), fue notificada en la ciudad de Montevideo, ROU de una demanda caratulada "Estanel S.A. y otros c/ Caputo S.A. Sucursal Uruguay y otros. Responsabilidad contractual" que 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 US\$ 110.000) por concepto de daños.

El 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.

A la fecha la causa se encuentra pendiente de notificación a ciertos codemandados.

**Nota 33. Propiedades de inversión**

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Al 1° de enero de 2024	15.943.653	17.126.136
Ajustes por medición a valor razonable	(7.215.767)	(1.182.483)
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>8.727.886</b>	<b>15.943.653</b>

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.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

91

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 33. Propiedades de inversión (continuación)**

Tipo de Propiedad	Técnica de valuación	Tipo	M2	Precio por m2
Maltería de Hudson	Comparables	Desarrollo	147.896	USD 50 a USD 55
TOM	Comparables	Desarrollo	3.571	USD 159

**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, 2024	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2023
<b>ACTIVO</b>						
Activos no corriente	45.347.813	52.000.015	97.347.828	41.825.167	76.417.141	118.242.308
Activos corriente	32.128.198	6.534.253	38.662.451	32.303.909	15.176.883	47.480.792
<b>Total de activos</b>	<b>77.476.011</b>	<b>58.534.268</b>	<b>136.010.279</b>	<b>74.129.076</b>	<b>91.594.024</b>	<b>165.723.100</b>
<b>PASIVO</b>						
Pasivos no corriente	966.034	75.264.581	76.230.615	120.384	85.404.669	85.525.053
Pasivos corriente	27.274.783	23.831.612	51.106.395	26.797.297	38.035.289	64.832.586
<b>Total de pasivos</b>	<b>28.240.817</b>	<b>99.096.193</b>	<b>127.337.010</b>	<b>26.917.681</b>	<b>123.439.958</b>	<b>150.357.639</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>						
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>49.235.194</b>	<b>(40.561.925)</b>	<b>8.673.269</b>	<b>47.211.395</b>	<b>(31.845.934)</b>	<b>15.365.461</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

92

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 34. Información de segmentos (continuación)**

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2024	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	90.513.782	5.201.424	95.715.206	104.404.831	13.227.738	117.632.569
Costos de las actividades ordinarias	(67.380.800)	(10.769.676)	(78.150.476)	(82.740.863)	(15.552.946)	(98.293.809)
<b>Resultado bruto</b>	<b>23.132.982</b>	<b>(5.568.252)</b>	<b>17.564.730</b>	<b>21.663.968</b>	<b>(2.325.208)</b>	<b>19.338.760</b>
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(8.904.762)	(2.978.571)	(11.883.333)	(9.919.050)	(5.260.515)	(15.179.565)
Otros Gastos Operativos	(3.098.001)	(1.830.936)	(4.928.937)	(3.810.463)	(3.754.733)	(7.565.196)
Otros gastos (sin amortizaciones)	(6.264)	(3.373)	(9.637)	(6.265)	(3.373)	(9.638)
Depreciaciones	(172.368)	(92.813)	(265.181)	(587.025)	(316.095)	(903.120)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(7.215.767)	(7.215.767)	-	(1.182.483)	(1.182.483)
Resultado por valuación a valor razonable	(1.382.000)	-	(1.382.000)			
Otros ingresos y egresos, netos	(1.477.524)	(2.241.523)	(3.719.047)	113.762	(1.598.396)	(1.484.634)
<b>Resultado operativo</b>	<b>8.092.063</b>	<b>(19.931.235)</b>	<b>(11.839.172)</b>	<b>7.454.927</b>	<b>(14.440.803)</b>	<b>(6.985.876)</b>
Resultado por inversiones en sociedades	1.939.831	(1.939.831)	-	1.366.637	2.359.630	3.726.267

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 ejercicios de doce meses al 31 de diciembre de 2024 y sus respectivos comparativos de 2023.*

	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2024	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	95.715.206	-	95.715.206	116.622.411	1.010.158	117.632.569
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>97.347.828</b>	<b>-</b>	<b>97.347.828</b>	<b>118.044.229</b>	<b>-</b>	<b>118.044.229</b>
Inventarios	42.552.068	-	42.552.068	47.327.096	-	47.327.096
Créditos por ventas	555.449	-	555.449	1.879.925	-	1.879.925
Otros créditos	10.313.563	-	10.313.563	6.507.759	-	6.507.759
Propiedades de inversión	8.727.886	-	8.727.886	15.943.653	-	15.943.653
Propiedades, planta y equipo	548.382	-	548.382	843.290	-	843.290
Activos intangibles	67.451	-	67.451	77.088	-	77.088
Activos por impuestos	574.275	-	574.275	544.350	-	544.350
Inversiones en Sociedades	6.783.501	-	6.783.501	15.560.705	-	15.560.705
Plusvalía	27.225.253	-	27.225.253	27.225.253	-	27.225.253
Créditos con partes relacionadas	-	-	-	2.135.110	-	2.135.110

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

93

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 35. Resultado por acción**

**Resultado por acción básica y diluida**

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones ordinarias entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo. 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 periodo 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 periodo 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:

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción</b>		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(6.620.880)	(13.001.451)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(6.620.880)	(13.001.451)
<b>Promedio ponderado de acciones ordinarias</b>		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	915.239	915.239
Acciones potenciales		
Ponderación desde fecha de emisión		
Acciones potenciales ponderadas	-	-
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	<b>915.239</b>	<b>915.239</b>
Resultado por acción básica	<b>(7,23)</b>	<b>(14,21)</b>
Resultado por acción diluida	<b>(7,23)</b>	<b>(14,21)</b>

**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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

94

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera**

			Dic 31, 2024			Dic 31, 2023
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio Vigente	Monto contabilizado en pesos		Monto Contabilizado en pesos
<b>ACTIVO</b>						
<b>Activo no corriente</b>						
Otros créditos:						
Depósitos en garantía	US\$	-	1.029	-	-	66.003
Créditos por ventas:						
Deudores por servicios prestados	US\$	-	1.029	-	-	123.951
<b>Total del activo no corriente</b>						<b>189.954</b>
<b>ACTIVO</b>						
<b>Activo corriente</b>						
Otros créditos:						
Impuesto al Valor Agregado	U\$	22.604	23,385	528.604	-	881.764
Impuesto al Patrimonio	U\$	847	23,385	19.808	-	25.424
Anticipos a proveedores de obra	U\$	-	23,385	163	-	124.720
Depósito en garantía	US\$	38	1.029	38.805	-	624.422
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	30	1.029	30.735	-	32.148
Diversos	U\$	1.102	23,385	25.763	-	43.932
Créditos por ventas:						
Deudores por venta de unidades	U\$	2.495	23,385	58.351	-	100.557
Deudores por servicios prestados	US\$	84	1.029	86.488	-	253.033
	U\$	273	23,385	6.389	-	624.888
						<b>92.877</b>
						<b>877.921</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
Caja	US\$	-	1.029	-	-	21.469
	U\$	-	23,385	-	-	527
						<b>21.996</b>
Bancos	US\$	33	1.029	34.213	-	4.536
	U\$	1.903	23,385	44.493	-	40.474
						<b>78.706</b>
						<b>45.010</b>
Fondos en garantía	US\$	47	1.029	48.692	-	82.998
<b>Total del activo corriente</b>						<b>922.504</b>
<b>Total del activo</b>						<b>3.050.846</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

95

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Dic 31, 2024			Dic 31, 2023	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto Contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	16.442	1.032	16.967.946	28.159.609
Arrendamiento financiero	US\$	-	1.032	-	7.391
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	US\$	692	1.032	714.166	1.218.311
<b>Total del pasivo no corriente</b>				<b>17.682.112</b>	<b>29.385.311</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Préstamos:					
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	U\$	156.374	23,385	3.656.858	7.757.189
Préstamos recibidos	US\$	792	1.032	817.350	1.352.184
Préstamos recibidos	U\$	150.521	23,385	3.509.570	5.459.713
				<b>4.326.920</b>	<b>6.811.897</b>
Otros pasivos financieros	US\$	1.806	1.032	1.863.830	-
Obligaciones negociables	US\$	1.036	1.032	1.069.576	1.724.644
Arrendamiento financiero	US\$	4	1.032	4.536	25.666
Beneficios a los empleados:					
Sueldos a pagar	US\$	189	1.032	195.048	10.581
	U\$	145	23,385	3.389	-
				<b>198.437</b>	<b>10.581</b>
Provisión para SAC y vacaciones	U\$	638	23,385	14.919	19.677
Cargas sociales a pagar	U\$	124	23,385	2.901	8.179
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	2.082	1.032	2.149.010	3.308.722
	U\$	37.083	23,385	867.193	1.790.973
				<b>3.016.203</b>	<b>5.099.695</b>
Provisiones	US\$	502	1.032	518.321	885.309
	U\$	776	23,385	18.151	76.862
				<b>536.472</b>	<b>962.171</b>
Provisión para gastos	US\$	180	1.032	186.061	203.679
	U\$	12.298	23,385	287.605	480.114
				<b>473.666</b>	<b>683.793</b>
Provisión para obras	US\$	97	1.032	100.386	101.467
Fondo de reparo	U\$	1.336	23,385	31.243	137.838
<b>Total pasivo corriente</b>				<b>15.295.947</b>	<b>23.342.797</b>
<b>Total del pasivo</b>				<b>32.978.059</b>	<b>52.728.108</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

96

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 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:

<b>Créditos / Activos por impuestos</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	21.565.527	19.576.937
De 3 a 6 meses	3.669.228	6.290.475
De 6 a 9 meses	3.507.462	4.334.369
De 9 a 12 meses	2.013.374	4.054.818
Más de 12 meses	11.443.287	11.265.605
Sin plazo establecido	32.915	258.429
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	1.747.280	1.535.961
De 3 a 6 meses	26.672	15.513
De 6 a 9 meses	83.608	492
De 9 a 12 meses	10.802	-
Más de 12 meses	16.207	50.303
<b>Total</b>	<b>44.116.362</b>	<b>47.382.902</b>

<b>Deudas (excepto Pasivos por contratos)</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	26.392.640	37.223.219
De 3 a 6 meses	2.670.102	3.855.520
De 6 a 9 meses	1.166.405	2.623.956
De 9 a 12 meses	4.278.328	4.413.191
Más de 12 meses	27.775.230	37.153.782
Sin plazo establecido	2.901	24.059
<b>Vencido</b>		
De 0 a 3 meses	1.636.998	109.766
Más de 12 meses	1.086.283	26.600
<b>Total</b>	<b>65.008.887</b>	<b>85.430.093</b>

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

<b>Créditos / Activos por impuestos</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Devengan intereses	-	-
No devengan intereses	44.116.362	47.382.902
	<b>44.116.362</b>	<b>47.382.902</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en USD:</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Deudas (excepto Anticipos de clientes)</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Devengan intereses	19.490.693	33.966.498
No devengan intereses	45.518.194	51.463.595
	<b>65.008.887</b>	<b>85.430.093</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>24,00%</b>	<b>70,42%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en USD:</b>	<b>11,54%</b>	<b>4,44%</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

97

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 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 2024 y 2023 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	800.148	890.023	1.690.171
Créditos por ventas	-	22.167.901	22.167.901
Otros créditos	-	17.776.247	17.776.247
Créditos con partes relacionadas	-	454.465	454.465
<b>Totales activos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>800.148</b>	<b>41.288.636</b>	<b>42.088.784</b>

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.443.666	452.805	1.896.471
Créditos por ventas	-	19.997.868	19.997.868
Otros créditos	-	17.997.302	17.997.302
Créditos con partes relacionadas	-	587.314	587.314
<b>Totales activos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1.443.666</b>	<b>39.035.289</b>	<b>40.478.955</b>

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	14.193.303	14.193.303
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	26.029.767	26.029.767
Otras cuentas por pagar	4.071.536	4.071.536
Deudas con partes relacionadas	354.894	354.894
<b>Totales pasivos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>44.649.500</b>	<b>44.649.500</b>

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	16.954.817	16.954.817
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	46.917.362	46.917.362
Otras cuentas por pagar	4.460.594	4.460.594
Deudas con partes relacionadas	67.150	67.150
<b>Totales pasivos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>68.399.923</b>	<b>68.399.923</b>

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 2024; en cuanto al resto del saldo de dichos rubros se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

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 2024; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro 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 2025

98

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 39. Determinación de valores razonables (continuación)**

**A. 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 mismos:

- 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 2024 y 2023:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.690.171	-	-	1.690.171
Propiedades de inversión	-	8.727.886	-	8.727.886
<b>Totales al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1.690.171</b>	<b>8.727.886</b>	<b>-</b>	<b>10.418.057</b>

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.896.471	-	-	1.896.471
Propiedades de inversión	-	15.943.653	-	15.943.653
<b>Totales al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1.896.471</b>	<b>15.943.653</b>	<b>-</b>	<b>17.840.124</b>

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

El 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 N° 3, Secretaría N° 5 (Juzgado CAyT), en los autos caratulados "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 requeridos 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 interpuesta, 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.

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 edilicio para la obtención de un nuevo permiso de obra ajustado a los términos de la sentencia.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

99

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

La sentencia de primera instancia fue recurrida por la Sociedad, el GCBA y la Asociación en diciembre de 2019, no obstante lo cual fue confirmada por la Excm. Cámara de Apelaciones en lo CAYT - Sala II Secretaría Única, denegando con fecha 24 de julio de 2020 los recursos interpuestos por el GCBA y por la Sociedad y -posteriormente- con fecha 4 de septiembre de 2020, denegando los recursos de inconstitucionalidad interpuestos también por el GCBA y por la Sociedad.

En síntesis, contrariamente a lo sostenido por la sentencia recurrida, la Sociedad entendió que: (a) la vía constitucional del amparo era inadmisibles atento a que no se daban en el caso los requisitos constitucionales necesarios para su procedencia; (b) no existía caso judicial que habilitara 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, suplía indebidamente la voluntad de la Administración invadiendo una esfera de poder ajena, a la vez que vulneraba el derecho de propiedad de la Sociedad.

Los recursos de queja interpuestos por el GCBA y la Sociedad ante el Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires fueron rechazados en fallo dividido (3 a 2) no obstante contar con el dictamen favorable a la pretensión del GCBA y de la Sociedad por parte del Fiscal General de la Ciudad de Buenos Aires, circunstancia que motivara la interposición de recurso extraordinario federal ante el Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires el día 13 de julio de 2022.

Sin perjuicio de la presentación del recurso extraordinario aludido, la Sociedad presentó ante el GCBA el día 28 de diciembre de 2022 los planos reformulados del proyecto para su aprobación, iniciándose así el trámite de readecuación del proyecto.

El 10 de mayo de 2023 el Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires denegó el recurso extraordinario motivando ello la presentación el día 18 de mayo de 2023 del recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

La tramitación administrativa de la reformulación del proyecto presentada por la Sociedad continuó avanzando sin observaciones presentándose el GCBA con fecha 27 de junio de 2023 ante el Juzgado CAYT a fin de solicitar al juez que indicara si el proyecto cumplía 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 intervinientes en la aprobación de la reformulación del proyecto concluyeron que: “el nuevo proyecto cumple con los extremos requeridos en la sentencia judicial acerca de la normativa aplicable y a las alturas allí fijadas”.

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 1° de setiembre de 2023.

El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de setiembre 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

100

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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 tantos los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

**40.1 Otros juicios relacionados con la obra Astor San Telmo**

Como consecuencia de las dilaciones en las obras generadas por la suspensión, primero total y luego parcial de las obras dispuesta por el Amparo a lo cual se suma la falta de aprobación en plazo razonable del proyecto reformulado que fuera presentado por la Sociedad al GCBA, se han iniciado reclamos civiles contra la Sociedad reclamando la resolución de los boletos de compraventa y daños y perjuicios asociados.

La Sociedad posee en la actualidad 12 (doce) demandas civiles en las cuales se ha presentado y contestado sus respectivas demandas argumentando que se ha visto impedida de poder entregar las unidades vendidas en los plazos acordados en los boletos por causa de la suspensión de las obras, primero total y luego parcial, ordenada en el juicio de amparo (ver nota correspondiente) entendiendo que ello obedece a un caso de fuerza mayor toda vez que la misma contaba con un permiso de obra debidamente otorgado en el año 2016 por parte del GCBA luego de haberse cumplido con todas las instancias administrativas para su otorgamiento.

A la fecha se ha dictado sentencia de primera instancia en dos (2) de las causas civiles, sentencias que, aunque parcialmente adversas para la Sociedad, tuvieron por resueltos los boletos de compraventa y condenaron a la Sociedad al pago de las sumas percibidas más daños y perjuicios según cada caso. En ningún caso se condenó al pago de daños punitivos por entenderse que la Sociedad no ha actuado con dolo.

La Sociedad ha interpuesto recursos de apelación contra dichas sentencias los cuales no han sido resueltos a la fecha.

La Sociedad ha sido objeto de medidas de embargo sobre sus cuentas bancarias y sobre el inmueble donde se construye el proyecto en algunos de los juicios.

La Sociedad ha recibido además reclamos extrajudiciales de los adquirentes de unidades funcionales, algunos de los cuales fueron efectuados en instancia de mediación extrajudicial obligatoria. Dichos reclamos extrajudiciales y en mediación civil constituyen potenciales demandas judiciales contra la Sociedad.

**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:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

101

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

*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.

**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 (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de US\$ 24 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 16.4 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\$ 3,5 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 denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 19,7 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

102

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Fernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 68

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

*Riesgos asociados con tasas de interés*

La Sociedad posee acuerdos en descubierto firmados con distintas entidades bancarias por la suma de \$ 320 millones de los cuales al 31 de diciembre de 2024 se encuentra utilizado \$4 mil. Todo esto representa un 0,01% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 40 miles.

*Riesgos crediticios*

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes previendo 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-poseción 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 2,5% 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 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 descripta 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:

<b>Marcas</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Forum	728.849	329.017
Astor	-	77.748
Metra	2.904.555	11.316.211
Otros	1.568.020	1.504.762
<b>Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>5.201.424</b>	<b>13.227.738</b>

*Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

<b>Distribución Geográfica</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.568.020	1.582.510
Rosario	2.904.555	11.316.211
Uruguay (Montevideo)	728.849	329.017
<b>Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>5.201.424</b>	<b>13.227.738</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

103

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos (continuación)**
*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 claves que la Gerencia estima al momento de comprender las variables que afectan al reconocimiento de ingresos, por los ejercicios de doce meses:

<b>Tipo de proyecto</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Residencial	34.062.972	30.478.021
Obra industrial	7.648.068	24.945.512
Comercial	47.677.564	46.421.648
Otros	1.125.178	2.559.650
<b>Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>90.513.782</b>	<b>104.404.831</b>

<b>Tipo de cliente</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Privados	82.916.891	91.607.885
Públicos	7.596.891	12.796.946
<b>Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>90.513.782</b>	<b>104.404.831</b>

<b>Tipo de contratos</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Índice CAC	72.378.003	76.803.594
Índice UVA – BCRA	56.493	-
Índice INDEC	10.504.480	22.597.558
Otros	7.574.806	5.003.679
<b>Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>90.513.782</b>	<b>104.404.831</b>

**42.2 Evolución de los contratos**

	<b>Balance al 1ero de enero 2024</b>	<b>(+) Nuevos contratos</b>	<b>(-) Ingresos</b>	<b>(+/-) Modificaciones de contrato</b>	<b>Balance al 31 de diciembre de 2024</b>
Construcción – UTE	82.317.678	37.259.527	(90.513.782)	56.358.163	85.421.586
Real Estate	252.353.281	370.622	(5.201.424)	(81.404.432)	166.118.047
<b>Saldo de los contratos</b>	<b>334.670.959</b>	<b>37.630.149</b>	<b>(95.715.206)</b>	<b>(25.046.269)</b>	<b>251.539.633</b>

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$251.539 millones, de los cuales \$85.421 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$166.118 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

104

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**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%
<b>Limp Ar Rosario S.A.</b>	
Activos	10.443.748
Pasivo	4.836.933
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>5.606.815</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>1.868.839</b>

**43.2 Operaciones Conjuntas**

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

Al 31 de diciembre de 2024, 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%
CRIK 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 2024 son los siguientes:

	Hospital Esteban Echeverría*	Museo Malvinas Argentinas**	ProCreAr*	L’Avenue
Activos	10.728	2.430	278.380	2.645.903
Pasivo	109.430	35.829	256.273	836.492
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>(98.702)</b>	<b>(33.399)</b>	<b>22.107</b>	<b>1.809.411</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>(188.046)</b>	<b>70.606</b>	<b>18.120</b>	<b>1.700.372</b>

\* Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2022, reexpresados al 31 de diciembre de 2024.

\*\* Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2023, reexpresados al 31 de diciembre de 2024.

**43.3 Inversión en negocios conjuntos**

Nombre de la Sociedad	Porcentaje de Participación
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	51,00 %

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

	LAM S.A.
Activos	14.138.612
Pasivos	5.154.944
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>8.983.668</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>2.229.614</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 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, 2024	Dic 31, 2023
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	5.745	5.745
Limp Ar Rosario S.A.	2.195.605	1.935.440
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	4.582.151	3.758.230
Marina Río Luján S.A.	-	9.861.432
<b>Total Inversiones en sociedades</b>	<b>6.783.501</b>	<b>15.560.847</b>

La Sociedad ha registrado al 31 de Diciembre de 2024 un pasivo por \$65.806 con CAPUTO S.A - ELEPRINT S.A UTE, dicho saldo se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente (Nota 30).

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2024 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 2024	9.861.432	3.758.230	1.935.440	5.745
<b>Movimientos del ejercicio:</b>	-	-	-	-
Resultado VPP del ejercicio	(3.352.195)	1.145.135	794.696	-
Ajustes de ejercicios anteriores	(18.600)	-	-	-
Ajuste normas contables	(383.214)	4.034	(24.338)	-
Distribución de dividendos	-	(325.248)	(510.193)	-
Venta de sociedades	(6.107.423)	-	-	-
<b>Total inversiones al 31 de diciembre 2024</b>	<b>-</b>	<b>4.582.151</b>	<b>2.195.605</b>	<b>5.745</b>

**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 2024, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 12.443.944, 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 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 2024, 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 2025.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

106

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 46. Hechos posteriores**

El día 5 de enero de 2025, el Sr. Francisco Fiorito comunicó su renuncia al cargo de Gerente General (CEO) de la Sociedad. Al respecto se informa, que la Sociedad se encuentra en proceso de búsqueda y selección de su reemplazo.

Con fecha 7 de marzo de 2025, se informa que en su reunión celebrada en la misma fecha, el Directorio de la Sociedad decidió convocar a los señores accionistas a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el día 25 de abril de 2025 incluyéndose entre los puntos de la agenda la aprobación de un aumento de capital social por hasta la suma de valor nominal \$3.000.000.000, mediante la emisión de hasta 3.000.000.000 de acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal cada una y de un voto por acción.

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 2024, 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 2025

107

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

Ignacio Arrieta  
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 2024

*(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)*

GCDI S.A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	548.382	842.766
Activos intangibles	6	67.451	77.088
Propiedades de inversión	7	598.786	859.450
Inversiones permanentes	8	13.594.512	30.768.415
Plusvalía	9	27.225.252	27.225.252
Inventarios	11	42.552.068	47.327.096
Créditos con partes relacionadas	33	-	2.135.109
Activos por Impuesto	12	574.201	544.187
Activos del contrato		55.138	55.138
Otros créditos	13	10.313.563	6.706.362
Créditos por ventas	14	555.449	1.879.925
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>96.084.802</b>	<b>118.420.788</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios	11	1.766.211	3.905.254
Otros créditos	13	10.031.824	13.051.290
Créditos con partes relacionadas	33	1.762.482	4.310.611
Créditos por ventas	14	21.547.712	17.392.498
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	1.645.496	1.855.355
<b>Total del activo corriente</b>		<b>36.753.725</b>	<b>40.515.008</b>
<b>Total del activo</b>		<b>132.838.527</b>	<b>158.935.796</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Participación controladora		<b>8.673.269</b>	<b>15.365.461</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Provisiones	17	5.676.999	4.148.473
Pasivos del contrato	18	48.384.073	48.371.271
Pasivos por impuestos	16	3.103.283	3.672.488
Otras cuentas por pagar	19	714.166	1.218.311
SalDOS con partes relacionadas	33	65.806	65.806
Prestamos	20	16.967.946	28.167.000
Otras cargas fiscales	21	-	4.804
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>74.912.273</b>	<b>85.648.153</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Provisiones	17	4.070.328	4.307.833
Pasivos del contrato	18	13.798.448	16.556.275
Otras cuentas por pagar	19	3.357.370	3.241.660
Deudas con partes relacionadas	33	6.901.796	8.832.704
Préstamos	20	3.759.223	5.566.517
Otras cargas fiscales	21	607.173	557.697
Remuneraciones y cargas sociales	23	3.720.141	4.313.606
Deudas comerciales	22	13.038.506	14.545.890
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>49.252.985</b>	<b>57.922.182</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>124.165.258</b>	<b>143.570.335</b>
<b>Total del patrimonio y del pasivo</b>		<b>132.838.527</b>	<b>158.935.796</b>

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 2025

109

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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 DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	DOCE MESES	
		Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	25	94.986.357	116.622.411
Costo de las actividades ordinarias	26	(77.363.721)	(97.567.123)
<b>Resultado bruto</b>		<b>17.622.636</b>	<b>19.055.288</b>
Gastos de comercialización	27	(3.954.512)	(5.153.383)
Gastos de administración	28	(8.023.514)	(10.773.405)
Otros gastos operativos	29	(4.248.323)	(7.452.856)
Otros gastos		(9.637)	(9.638)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(260.664)	173.636
Resultado por valuación a valor razonable		(1.382.000)	-
Otros egresos netos	30	(3.811.885)	(1.775.693)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(4.067.899)</b>	<b>(5.936.051)</b>
Resultado de inversiones permanentes	8	(11.604.036)	4.262.261
Resultado por ventas de sociedades		22.250	-
Resultado por desvalorización Plusvalía		-	(2.679.370)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	31	(6.232.253)	(30.667.218)
Ingresos financieros	31	3.176.789	6.367.030
Costos financieros	31	(5.000.379)	(4.968.456)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		11.284.029	24.763.866
<b>Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>(12.421.499)</b>	<b>(8.857.938)</b>
Impuesto a las Ganancias	32	569.205	714.959
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(11.852.294)</b>	<b>(8.142.979)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		5.160.102	(4.858.472)
<b>Total Otro resultado integral</b>		<b>5.160.102</b>	<b>(4.858.472)</b>
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>(6.692.192)</b>	<b>(13.001.451)</b>
<b>Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora</b>			
Básico		(7,31)	(14,21)
Diluido		(7,31)	(14,21)

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 2025

110

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

Ignacio Arrieta  
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 EL PATRIMONIO SEPARADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(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
<b>Al 1º de enero de 2024</b>	915.238	41.247.160	-	3.149.838	(6.685)	45.305.551	(1.298.596)	(20.498.515)	-	(8.142.979)	15.365.461
Absorción pérdidas acumuladas	-	(4.993.141)	-	(3.149.838)	-	(8.142.979)	-	-	-	8.142.979	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.852.294)	(11.852.294)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	5.160.102	-	-	5.160.102
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	<b>5.160.102</b>	-	(11.852.294)	(6.692.192)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>915.238</b>	<b>36.254.019</b>	-	-	<b>(6.685)</b>	<b>37.162.572</b>	<b>(1.298.596)</b>	<b>(15.338.413)</b>	-	<b>(11.852.294)</b>	<b>8.673.269</b>

	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
<b>Al 1º de enero de 2023</b>	915.238	41.502.124	9.752	33.407.843	(6.685)	75.828.272	(1.563.312)	(15.640.043)	-	(30.258.005)	28.366.912
Absorción pérdidas acumuladas (1)	-	-	-	(30.258.005)	-	(30.258.005)	-	-	-	30.258.005	-
Cancelación de acciones	-	(254.964)	(9.752)	-	-	(264.716)	264.716	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.142.979)	(8.142.979)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(4.858.472)	-	-	(4.858.472)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(4.858.472)	-	(8.142.979)	(13.001.451)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>915.238</b>	<b>41.247.160</b>	-	<b>3.149.838</b>	<b>(6.685)</b>	<b>45.305.551</b>	<b>(1.298.596)</b>	<b>(20.498.515)</b>	-	<b>(8.142.979)</b>	<b>15.365.461</b>

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

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS**

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b><u>Actividades de operación</u></b>		
Resultado del ejercicio	(11.852.294)	(8.142.979)
Impuesto a las ganancias	(569.205)	(714.959)
Resultado de inversiones permanentes	11.604.036	(4.262.261)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	265.181	903.120
Amortizaciones de activos intangibles	9.637	9.638
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	260.664	(173.636)
Resultado por valor razonable	1.382.000	-
Diferencia de cambio e intereses devengados	(12.754.894)	8.753.560
Resultado por venta de activos	(22.250)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(406.106)	(24.133)
Deterioros de plusvalías	-	2.679.370
Valor actual de activos y pasivos	164.925	(503.724)
Aumento de provisiones	(770.811)	2.886.932
Efecto de la conversión de estados financieros	5.160.102	(4.858.472)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.047.444	1.434.832
<b><u>Cambios en activos y pasivos operativos</u></b>		
Créditos por ventas	(2.830.738)	9.772.302
Otros créditos	(2.134.660)	1.052.590
Créditos con partes relacionadas	4.683.238	35.803
Inventarios	6.914.071	9.811.096
Pasivos/Activos por impuestos	(599.219)	(361.246)
Deudas comerciales	(1.507.384)	(2.923.749)
Remuneraciones y cargas sociales	(593.465)	975.437
Otras cargas fiscales	613.877	(198.598)
Saldos con partes relacionadas	(3.322.505)	1.348.177
Pasivos del contrato	195.166	(1.521.658)
Provisiones	2.061.832	(2.597.125)
Otras cuentas por pagar	(3.328.626)	(12.622.449)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado por las actividades de operación</b>	<b>(5.329.985)</b>	<b>757.868</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(76.083)	(63.352)
Aportes en sociedades asociadas	-	(1.690)
Dividendos en sociedades asociadas	835.441	1.219.121
Cobros por propiedades, planta y equipo	511.392	24.133
Cobros por venta de sociedades	4.894.322	-
Cobros por venta de activos	-	492.915
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>6.165.072</b>	<b>1.671.127</b>
<b><u>Actividades de financiación</u></b>		
Préstamos (Nota 20)	(251.455)	(634.230)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado por las actividades de financiación</b>	<b>(251.455)</b>	<b>(634.230)</b>
<b><u>Resultados financieros y por tenencia generados por efectivo</u></b>		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(793.492)	(1.389.650)
<b>Aumento / (Disminución) del efectivo por resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo</b>	<b>(793.492)</b>	<b>(1.389.650)</b>
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y equivalentes	(209.859)	405.115
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1.855.355	1.450.240
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (ver Nota 15)</b>	<b>1.645.496</b>	<b>1.855.355</b>

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 2025

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta  
 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 2024 PRESENTADOS 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 2024, 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 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 2024. 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 corresponden al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024 y terminado el 31 de diciembre de 2024. 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 2023, 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 2023.

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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 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 2025.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

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 2024 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 2024	94.614	181.411	444.828	420.484	3.238.881	405.668	4.785.886
Adquisiciones	-	43.547	-	32.536	-	-	76.083
Disminuciones	(3.994)	(72)	(409.256)	(381.426)	(1.320.078)	(405.668)	(2.520.494)
<b>Total</b>	<b>90.620</b>	<b>224.886</b>	<b>35.572</b>	<b>71.594</b>	<b>1.918.803</b>	<b>-</b>	<b>2.341.475</b>
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2024	(79.350)	(136.098)	(432.799)	(389.514)	(2.499.691)	(405.668)	(3.943.120)
Depreciaciones	(6.186)	(51.606)	(11.857)	(14.264)	(181.268)	-	(265.181)
Disminuciones	3.985	72	409.084	381.422	1.214.977	405.668	2.415.208
<b>Total</b>	<b>(81.551)</b>	<b>(187.632)</b>	<b>(35.572)</b>	<b>(22.356)</b>	<b>(1.465.982)</b>	<b>-</b>	<b>(1.793.093)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2024</b>	<b>9.069</b>	<b>37.254</b>	<b>-</b>	<b>49.238</b>	<b>452.821</b>	<b>-</b>	<b>548.382</b>

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	128.603	224.426	1.282.715	419.073	3.527.054	518.345	6.100.216
Adquisiciones	-	24.670	-	38.681	-	-	63.351
Disminuciones	(33.989)	(67.685)	(837.887)	(37.270)	(288.173)	(112.677)	(1.377.681)
<b>Total</b>	<b>94.614</b>	<b>181.411</b>	<b>444.828</b>	<b>420.484</b>	<b>3.238.881</b>	<b>405.668</b>	<b>4.785.886</b>
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2023	(103.581)	(143.609)	(1.188.053)	(416.000)	(2.076.493)	(489.944)	(4.417.680)
Depreciaciones	(9.758)	(60.174)	(82.633)	(10.784)	(711.371)	(28.401)	(903.121)
Disminuciones	33.989	67.685	837.887	37.270	288.173	112.677	1.377.681
<b>Total</b>	<b>(79.350)</b>	<b>(136.098)</b>	<b>(432.799)</b>	<b>(389.514)</b>	<b>(2.499.691)</b>	<b>(405.668)</b>	<b>(3.943.120)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2023</b>	<b>15.264</b>	<b>45.313</b>	<b>12.029</b>	<b>30.970</b>	<b>739.190</b>	<b>-</b>	<b>842.766</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 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 2024	96.367	96.367
<b>Total</b>	<b>96.367</b>	<b>96.367</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(19.279)	(19.279)
Amortizaciones	(9.637)	(9.637)
<b>Total</b>	<b>(28.916)</b>	<b>(28.916)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2024</b>	<b>67.451</b>	<b>67.451</b>

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	99.535	99.535
Disminuciones	(3.168)	(3.168)
<b>Total</b>	<b>96.367</b>	<b>96.367</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(12.809)	(12.809)
Amortización	(9.638)	(9.638)
Disminuciones	3.168	3.168
<b>Total</b>	<b>(19.279)</b>	<b>(19.279)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2023</b>	<b>77.088</b>	<b>77.088</b>

**Nota 7. Propiedades de inversión**

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Al 1º de enero de 2024	859.450	685.814
Ajustes por medición a valor razonable	(260.664)	173.636
<b>Total Propiedad de Inversión al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>598.786</b>	<b>859.450</b>

**(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 2025

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

115

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**  
 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 8. Inversiones en sociedades**

	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	10	5.745	5.745
La Maltería S.A.U.	10	6.811.011	15.207.568
Limp Ar Rosario S.A.	10	2.195.605	1.935.440
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	4.582.151	3.758.230
Marina Río Luján S.A. (1)	10	-	9.861.432
<b>Total Inversiones en sociedades</b>		<b>13.594.512</b>	<b>30.768.415</b>

La Sociedad ha registrado al 31 de Diciembre de 2024 un pasivo por \$ 8.931.779 con TGLT Uruguay S.A, \$65.806 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE, \$ 377 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE , mientras que al 31 de diciembre de 2023 la misma registraba un saldo de \$ 13.255.758 con TGLT Uruguay S.A, \$65.806 con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE , \$ 377 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 33).

(1) Con fecha 3 de septiembre de 2024, se vendió la participación de Marina Río Luján S.A.

**8.1 Evolución de las inversiones en sociedades**

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2024 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 2024	9.861.432	15.207.568	3.758.230	1.935.440	5.745
<b>Movimientos del ejercicio:</b>					
Resultado de Inversiones permanentes	(3.352.195)	(4.580.495)	1.145.135	794.696	-
Ajustes de ejercicio anteriores	(18.600)	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	(383.214)	(3.816.062)	4.034	(24.338)	-
Distribución de dividendos	-	-	(325.248)	(510.193)	-
Venta de Sociedades (1)	(6.107.423)	-	-	-	-
<b>Total inversiones al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>-</b>	<b>6.811.011</b>	<b>4.582.151</b>	<b>2.195.605</b>	<b>5.745</b>

(1) Venta de la participación de Marina Río Luján S.A.

**Nota 9. Plusvalía**

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Valor residual Dic 31, 2023	27.225.252	29.904.623
Pérdida por deterioro	-	(2.679.371)
<b>Valor residual Dic 31, 2024</b>	<b>27.225.252</b>	<b>27.225.252</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
 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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

### AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 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, 2024	Dic 31, 2023	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)	-	5.745	5.745	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	18.120	22.107	33,33%
Marina Río Luján S.A. (5)	\$100 de 1 voto c/u	-	9.861.432	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/03/2024	4.569.761	-	-	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(6.612.708)	(8.831.219)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2024	18.778	(3.412.169)	(9.633.835)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	2.195.605	1.935.440	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/12/2024	5.680	1.868.839	5.606.815	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	4.582.151	3.758.230	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/12/2024	45.406	2.229.614	8.983.668	51%
La Maltería S.A.U. (4)	\$100 de 1 voto c/u	6.811.011	15.207.568	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.	3/12/2024	195.955	(4.580.494)	5.335.266	100%

- (1) Información según estados contables confeccionados bajo la Resolución Técnica N° 26.
- (2) Sociedades al 31 de diciembre de 2023, reexpresados a moneda de 31 de diciembre de 2024.
- (3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldos de TGLT Uruguay S.A al 31 de diciembre de 2024 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 período social al 31 de diciembre de cada año calendario.
- (5) Sociedad vendida al 31 de diciembre de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

117

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

Ignacio Arrieta  
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



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

### AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

#### Nota 11. Inventarios

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>No corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Astor San Telmo (*)	45.381.023	44.864.083
Metra Puerto Norte	8.149.855	8.415.898
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	(4.911.399)	(3.269.434)
Astor San Telmo	(6.067.411)	(2.683.451)
<b>Subtotal Inventarios – No corriente</b>	<b>42.552.068</b>	<b>47.327.096</b>
<b>Corriente</b>		
<b>Proyectos terminados</b>		
Astor Núñez	172.051	197.392
Metra Puerto Norte	6.777.083	8.566.690
Otros Proyectos	16.883	16.883
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	(5.199.806)	(4.875.711)
<b>Subtotal Inventarios – Corriente</b>	<b>1.766.211</b>	<b>3.905.254</b>
<b>Total Inventarios</b>	<b>44.318.279</b>	<b>51.232.350</b>

(\*) Ver Nota 39 a los estados financieros consolidados.

La evolución de los inventarios por proyecto al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

No corriente	ASTOR SAN TELMO		METRA PUERTO NORTE 2	
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2024	42.180.632			5.146.464
Traspaso a corriente	-			(842.294)
Altas del ejercicio	516.941			109.189
Recuperos/(Pérdidas) por actualización de deterioros	(3.383.961)			(1.174.903)
<b>Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>39.313.612</b>			<b>3.238.456</b>
Corriente	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2024	197.392	601.894	3.089.085	16.883
Traspaso a corriente	-	-	842.294	-
Altas del ejercicio	-	-	43.678	-
Entregas del ejercicio	(25.341)	-	(2.208.516)	-
Recuperos/(Pérdidas) por actualización de deterioros	-	(321.197)	(469.961)	-
<b>Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>172.051</b>	<b>280.697</b>	<b>1.296.580</b>	<b>16.883</b>

#### Nota 12. Activos por impuestos

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	12.733
Impuesto a la Ganancias	573.513	531.454
<b>Total Activos por Impuestos</b>	<b>574.201</b>	<b>544.187</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

118

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 13. Otros créditos**

<b>No corriente</b>	<b>Notas</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta en moneda nacional		154.782	198.603
Depósitos en garantía moneda extranjera	35	-	66.145
Unidades recibidas por canje		10.158.781	6.441.614
<b>Subtotal Otros créditos – No corriente</b>		<b>10.313.563</b>	<b>6.706.362</b>
<b>Corriente</b>			
Anticipos a proveedores en moneda nacional		3.158.777	3.383.697
Créditos impositivos UTES		118.275	168.728
Créditos varios UTES		502.853	799.713
Depósitos en garantía en moneda nacional		469	1.021
Depósitos en garantía en moneda extranjera	35	38.805	-
Depósitos judiciales		11.268	20.990
Fondo de equipamiento a cobrar moneda extranjera	35	30.735	32.148
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		4.577	6.720
Gastos a recuperar		464	61.246
Crédito a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo		27	11.999
Gastos a rendir en moneda nacional		26.318	29.744
Impuesto al Valor Agregado		32.269	300.394
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		502.456	202.895
Impuestos Previsionales		72.511	32.710
Seguros a devengar		61.852	70.104
Unidades recibidas por canje		5.440.713	7.845.118
Diversos		29.455	84.063
<b>Subtotal Otros créditos – Corriente</b>		<b>10.031.824</b>	<b>13.051.290</b>
<b>Total Otros créditos</b>		<b>20.345.387</b>	<b>19.757.652</b>

**Nota 14. Créditos por ventas**

<b>No corriente</b>	<b>Notas</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		555.449	772.750
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		-	983.223
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	35	-	123.952
<b>Subtotal Créditos por ventas – No Corriente</b>		<b>555.449</b>	<b>1.879.925</b>
<b>Corriente</b>			
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		20.623.088	16.116.849
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE		406.834	528.724
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	35	86.488	253.033
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		431.302	493.892
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corriente</b>		<b>21.547.712</b>	<b>17.392.498</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>		<b>22.103.161</b>	<b>19.272.423</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

119

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta  
 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 2024 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:

<b>Créditos por ventas</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
A vencer		
Hasta 3 meses	16.906.674	12.366.222
De 3 a 6 meses	1.380.903	1.184.499
De 6 a 9 meses	1.323.160	1.156.347
De 9 a 12 meses	99.617	1.175.294
Más de 12 meses	555.449	1.879.925
Vencido		
Hasta 3 meses	1.711.504	1.494.131
De 3 a 6 meses	26.672	15.513
De 6 a 9 meses	83.608	492
De 9 a 12 meses	10.802	-
Más de 12 meses	4.772	-
<b>Total</b>	<b>22.103.161</b>	<b>19.272.423</b>

**Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	<b>Notas</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Caja en moneda nacional		8.973	10.842
Caja en moneda extranjera	35	-	21.469
Bancos en moneda nacional		500.380	374.841
Bancos en moneda extranjera	35	34.213	4.538
Fondos comunes de inversión moneda nacional		301.782	723.193
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK		-	125.732
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía		255.083	146.973
Fondo en garantía en moneda nacional		496.373	364.769
Fondo en garantía en moneda extranjera	35	48.692	82.998
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>1.645.496</b>	<b>1.855.355</b>

**Nota 16. Pasivos por impuestos**

	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
Impuesto diferido	3.103.283	3.672.488
<b>Total Pasivos por impuestos</b>	<b>3.103.283</b>	<b>3.672.488</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

120

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

 Ignacio Arrieta  
 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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 17. Provisiones**

No Corriente	Notas	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>En moneda nacional</b>					
Saldos al inicio		904.845	3.243.628	4.148.473	986.683
Altas (II)		1.009.275	1.461.365	2.470.640	3.250.577
Recuperos (II)		(138.858)	-	(138.858)	(47.895)
Utilizaciones durante el ejercicio		(803.256)	-	(803.256)	(40.892)
<b>Total Provisiones - No Corriente</b>		<b>972.006</b>	<b>4.704.993</b>	<b>5.676.999</b>	<b>4.148.473</b>
<b>Corriente</b>					
<b>En moneda nacional</b>					
Saldos al inicio		3.188.502	234.022	3.422.524	1.635.764
Altas (II)		2.245.067	-	2.245.067	1.979.942
Recupero (II)		(38.535)	(121.709)	(160.244)	(38.028)
Utilización durante el ejercicio		(1.943.485)	(11.855)	(1.955.340)	(155.154)
Provisiones en moneda nacional		<b>3.451.549</b>	<b>100.458</b>	<b>3.552.007</b>	<b>3.422.524</b>
<b>En moneda extranjera</b>					
Saldos al inicio		-	885.309	885.309	-
Altas (II)		-	-	-	885.309
Recupero (II)		-	(478.763)	(478.763)	-
Efecto de la variación diferencia de cambio		-	111.775	111.775	-
Provisiones en moneda extranjera	35	-	<b>518.321</b>	<b>518.321</b>	<b>885.309</b>
<b>Total Provisiones - Corriente</b>		<b>3.451.549</b>	<b>618.779</b>	<b>4.070.328</b>	<b>4.307.833</b>
<b>Total Provisiones</b>		<b>4.423.555</b>	<b>5.323.772</b>	<b>9.747.327</b>	<b>8.456.306</b>

(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, 2024	Dic 31, 2023
Cobros anticipados	47.605.579	47.716.402
Impuesto al valor agregado	(108.441)	(234.190)
Fondo de equipamiento	1.803	3.926
Otros pasivos del contrato	885.132	885.133
<b>Subtotal Pasivos por contrato – No corriente</b>	<b>48.384.073</b>	<b>48.371.271</b>
<b>Corriente</b>		
Cobros anticipados	13.773.983	16.530.494
Impuesto al valor agregado	(45.674)	(78.539)
Fondo de equipamiento	48.127	69.767
Fondo operativo	22.012	34.553
<b>Subtotal Pasivos por contrato – Corriente</b>	<b>13.798.448</b>	<b>16.556.275</b>
<b>Total Pasivos por contrato</b>	<b>62.182.521</b>	<b>64.927.546</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

121

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta  
 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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 18. Pasivos por contrato (Continuación)

La apertura de los pasivos por contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

No corriente	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Astor San Telmo	48.384.073	48.371.271
<b>Subtotal Pasivos por contrato No corriente</b>	<b>48.384.073</b>	<b>48.371.271</b>
<b>Corriente</b>		
Metra Puerto Norte 2	1.564.750	4.090.032
Metra Puerto Norte 1	2.202	4.958
Segmento Construcción	10.941.367	10.738.251
Otros Proyectos	1.290.129	1.723.034
<b>Subtotal Pasivos por contrato – Corriente</b>	<b>13.798.448</b>	<b>16.556.275</b>
<b>Total Pasivos por Contratos</b>	<b>62.182.521</b>	<b>64.927.546</b>

### Nota 19. Otras cuentas por pagar

No Corriente	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Acreedores varios en moneda extranjera	35	714.166	1.218.311
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corriente</b>		<b>714.166</b>	<b>1.218.311</b>
<b>Corriente</b>			
Acreedores varios en moneda nacional		3.111.523	3.240.495
Otros pasivos		5	1.165
Otros pasivos UTES		245.842	-
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – Corriente</b>		<b>3.357.370</b>	<b>3.241.660</b>
<b>Total Otras cuentas por pagar</b>		<b>4.071.536</b>	<b>4.459.971</b>

### Nota 20. Préstamos

No corriente	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	-	7.391
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	16.967.946	28.159.609
<b>Subtotal Préstamos – No Corriente</b>		<b>16.967.946</b>	<b>28.167.000</b>
<b>Corriente</b>			
Adelantos en cuenta corriente		3.931	12
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	4.536	25.666
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	1.069.576	1.724.644
Otros pasivos financieros		1.863.830	-
Préstamos recibidos moneda nacional		-	2.464.011
Préstamos recibidos moneda extranjera	35	817.350	1.352.184
<b>Subtotal Préstamos – Corriente</b>		<b>3.759.223</b>	<b>5.566.517</b>
<b>Total Préstamos</b>		<b>20.727.169</b>	<b>33.733.517</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

122

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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 20. Préstamos (Continuación)

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

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Saldos al inicio	33.733.518	25.614.188
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(18.242.631)	(17.388.896)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	188.793	2.489.990
Intereses devengados	1.466.077	1.269.214
Efectos de la variación del tipo de cambio	4.021.660	24.873.241
Adelantos en cuenta corriente	1.867.755	(816.141)
Pagos de capital	(1.993.523)	(2.304.841)
Pagos de intereses	(314.480)	(3.238)
<b>Saldos al cierre</b>	<b>20.727.169</b>	<b>33.733.517</b>

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

### Nota 21. Otras cargas fiscales

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>No corriente</b>		
Plan de pagos impuestos provinciales	-	4.804
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – No Corriente</b>	<b>-</b>	<b>4.804</b>
<b>Corriente</b>		
Impuesto al Valor Agregado a pagar	110.694	-
Impuesto a los Ingresos Brutos	181.146	94.995
Otras cargas fiscales UTES	12.013	41.297
Plan de pagos impuestos provinciales	275	26.428
Provisión impuestos provinciales	79.755	186.360
Retenciones y percepciones a depositar	223.290	208.617
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – Corriente</b>	<b>607.173</b>	<b>557.697</b>
<b>Total Otras cargas fiscales</b>	<b>607.173</b>	<b>562.501</b>

### Nota 22. Deudas comerciales

Corriente	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Proveedores en moneda nacional		5.005.662	3.531.584
Proveedores en moneda extranjera	35	2.149.011	3.308.720
Cheques diferidos		1.301.647	1.697.936
Provisión para gastos en moneda nacional		76.040	153.615
Provisión para gastos en moneda extranjera	35	186.061	203.679
Provisión para obras en moneda nacional		4.217.340	5.540.220
Provisión para obras en moneda extranjera	35	100.386	101.467
Deuda comercial – UTE CRIK		2.359	8.669
<b>Total Deudas comerciales– Corriente</b>		<b>13.038.506</b>	<b>14.545.890</b>
<b>Total Deudas Comerciales</b>		<b>13.038.506</b>	<b>14.545.890</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

123

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales**

	Notas	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos a Pagar en moneda nacional		1.595.135	2.531.385
Sueldos a Pagar en moneda extranjera	35	195.048	-
Cargas sociales a pagar		351.044	289.018
Provisión para vacaciones y SAC		969.837	987.436
Plan de pagos impuestos nacionales SUSS		609.077	505.767
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>		<b>3.720.141</b>	<b>4.313.606</b>

**Nota 24. Capital social**

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

Accionistas	Dic 31, 2024		Dic 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%	541.609.457	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%	155.587.862	11,45%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. <sup>(3)</sup>	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%	257.330.608	27,82%
GCDI S.A. <sup>(4)</sup>	-	0,00%	-	0,00%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%	116.298.395	17,94%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>	<b>924.990.607</b>	<b>100%</b>

(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, 2024	Dic 31, 2023
Ingresos por entrega de unidades	2.904.555	11.393.959
Ingresos por venta	1.553.475	1.485.350
Ingresos por servicios prestados	90.528.327	103.743.102
<b>Total ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>94.986.357</b>	<b>116.622.411</b>

**Nota 26. Costo de las actividades ordinarias**

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Costos por entrega de unidades	8.142.399	13.647.608
Costos por venta de inventario	1.717.811	960.264
Costos por servicios prestados	67.503.511	82.959.251
<b>Total Costo de las actividades ordinarias</b>	<b>77.363.721</b>	<b>97.567.123</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

124

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta  
 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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 27. Gastos de comercialización

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos y cargas sociales	1.634.401	1.709.366
Otros gastos del personal	142.815	120.062
Alquileres y expensas	112.930	78.436
Honorarios profesionales	39.582	79.767
Impuestos, tasas y contribuciones	1.679.669	2.725.902
Movilidad y viáticos	5.743	39.270
Gastos de computación y servicios	66.465	53.568
Gastos de ventas	7.261	69.673
Gastos de publicidad	12.554	65.364
Gastos de oficina	37.019	25.737
Gasto de posventa	216.073	186.238
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>3.954.512</b>	<b>5.153.383</b>

### Nota 28. Gastos de administración

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos y cargas sociales	3.668.335	6.140.784
Otros gastos del personal	357.289	431.405
Alquileres y expensas	275.842	278.642
Honorarios profesionales	1.683.145	987.824
Honorarios al Directorio	188.437	223.317
Honorarios a la Sindicatura	75.605	103.085
Impuestos, tasas y contribuciones	14.592	21.746
Gastos de oferta pública	44.078	33.274
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	265.181	903.120
Movilidad y viáticos	9.679	18.760
Gastos de computación y servicios	251.553	319.816
Gastos de oficina	96.943	110.117
Gastos de mantenimiento de equipos	9.104	28.880
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	-	4.153
Gastos generales	32.941	51.817
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	805.011	886.659
Seguros	245.779	230.006
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>8.023.514</b>	<b>10.773.405</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

125

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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 29. Otros gastos operativos

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Acuerdos contractuales	3.454.673	5.455.255
Gastos bancarios	97.471	217.156
Gastos de consorcio	122.351	140.950
Otros créditos incobrables	220.103	486.251
Otros gastos no deducibles	238.807	255.563
Vicios ocultos	114.918	897.681
<b>Total Otros gastos operativos</b>	<b>4.248.323</b>	<b>7.452.856</b>

### Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Venta de bienes de uso	406.106	24.133
Recupero de gastos	24.856	496.012
Juicios y otras contingencias	(4.225.484)	(2.568.324)
Alquileres ganados	-	6.958
Diversos	3.323	405.598
Impuestos no recuperables	(20.686)	(140.070)
<b>Total Otros ingresos y egresos, netos</b>	<b>(3.811.885)</b>	<b>(1.775.693)</b>

### Nota 31. Resultados financieros

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
<b>Diferencias de cambio</b>		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	2.121.526	9.641.139
Egresos sobre diferencias cambiarias	(8.353.779)	(40.308.357)
<b>Total Diferencias de cambio</b>	<b>(6.232.253)</b>	<b>(30.667.218)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses	1.622.464	4.049.313
Resultado por tenencia de IT	394.405	805.950
Valor actual de créditos	-	503.724
Actualizaciones índices	1.159.920	1.008.043
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>3.176.789</b>	<b>6.367.030</b>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses	(2.809.040)	(4.292.928)
<b>Subtotal Intereses</b>	<b>(2.809.040)</b>	<b>(4.292.928)</b>
<b>Otros costos financieros</b>		
Valor actual de créditos	(164.925)	-
Resultado por descuento de documentos	(2.026.414)	(675.528)
<b>Subtotal Otros costos financieros</b>	<b>(2.191.339)</b>	<b>(675.528)</b>
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(5.000.379)</b>	<b>(4.968.456)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(8.055.843)</b>	<b>(29.268.644)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

126

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

Ignacio Arrieta  
 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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**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 2024 y 2023:

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	569.205	714.959
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>569.205</b>	<b>714.959</b>

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, 2024	Dic 31, 2023
Quebranto fiscal de fuente nacional	2.958.760	2.084.425
Valuación Inversiones transitorias	(62.016)	(22.269)
Costos financieros	(27.593)	(60.088)
Propiedades, planta y equipo	(120.957)	(198.455)
Intangibles	(15.240)	(15.233)
Leasing	(5.661)	(3.885)
Créditos incobrables	160.502	244.348
Valuación Propiedades de Inversión	59.452	(12.443)
Valuación inventarios	(12.964.025)	(13.876.482)
Valuación moneda extranjera	26.679	58.097
Obligación Negociable Privada	(504.498)	(102.432)
Otros créditos	(3.606.713)	(4.253.355)
Resultados UTES	(135)	(294)
Gratificaciones	368.886	617.530
Pasivos del contrato	10.462.100	10.828.155
Provisiones Varias	193.427	1.477.189
Pasivo por ajuste impositivo	(31.814)	(449.410)
Ingresos diferidos	5.563	12.114
<b>Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido</b>	<b>(3.103.283)</b>	<b>(3.672.488)</b>

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 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:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

127

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta  
 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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	1.728.694	3.696.980
Amortización Rodados	-	(4)
Amortización Marcas	(232)	(505)
Autónomos	(545)	(422)
Resultado venta FCI	1.315	4.627
Reclasificaciones	-	(851)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(4.590.207)	(8.748.989)
Defecto provisión	112.273	3.709
Recupero desvalorización quebrantos	-	2.046.882
Gastos no deducibles	-	(50.360)
Gastos de Rodados	(113)	(420)
Impuestos no deducibles	(2.232)	-
Honorarios directores	(38.887)	(30.807)
Incobrables	(2.339)	-
Inversiones permanentes	(1.610.983)	(818.896)
Propiedades, planta y equipos	47.912	62.156
Prescripción de quebrantos	(846.080)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	-	135
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	5.770.629	4.551.724
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>569.205</b>	<b>714.959</b>

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 períodos que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer período 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 períodos, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 período fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2024, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2025	209.906
2027	13.484
2029	2.735.370
<b>Total</b>	<b>2.958.760</b>

### 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, 2024	Dic 31, 2023
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	-	2.135.109
<b>Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes</b>	<b>-</b>	<b>2.135.109</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

128

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

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 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):

<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>	Notas	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>			
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		-	49.332
FDB S.A. en moneda nacional		2.461	5.359
FDB S.A. en moneda extranjera	35	57.128	97.377
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		2.389	2.600
<b>Subtotal</b>		<b>61.978</b>	<b>154.668</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>			
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		451.628	261.632
Eleprint S.A.		-	904
FDB S.A. en moneda extranjera	35	1.070.110	675.185
FDB S.A. en moneda nacional		816	-
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		448	976
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		-	22.212
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional		-	30.487
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		-	2.879.525
Ponte Armelina S.A en moneda extranjera	35	177.502	285.022
<b>Subtotal</b>		<b>1.700.504</b>	<b>4.155.943</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes</b>		<b>1.762.482</b>	<b>4.310.611</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>		<b>1.762.482</b>	<b>6.445.720</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente</b>			
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES</b>			
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		65.806	65.806
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corriente</b>		<b>65.806</b>	<b>65.806</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente</b>			
Marina Río Luján S.A. (1)		-	625
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	342
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		377	377
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		288.554	-
Ponte Armelina S.A	35	-	142
TGLT Uruguay S.A.		6.612.708	8.831.218
<b>Subtotal</b>		<b>6.901.796</b>	<b>8.832.704</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corriente</b>		<b>6.901.796</b>	<b>8.832.704</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>		<b>6.967.602</b>	<b>8.898.510</b>

(1) Con fecha 3 de septiembre de 2024, se vendió la participación de Marina Río Lujan.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

129

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 33. Partes relacionadas (continuación)**
**- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(1.124)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	67	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(28.877)	(58.711)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos financieros	83.301	(255.080)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	96.127	179.503
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(283.253)	(160.886)
Eleprint S.A.	Aportes Financieros	415	-
FDB S.A.	Aportes Financieros	(615.771)	(288.646)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(15.919)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(399)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	100	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(320.000)	(259.709)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	226.095	243.503
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	-	(12.907)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	(1.607)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(204.000)	(199.907)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Pagos efectuados	-	(218)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	334.000	177.695
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	-	28.272
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	61.627	(12.221)
Marina Río Luján S.A.	Compensaciones	3.308	-
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	(287)	-
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	100.646	-
Ponte Armelina S.A.	Préstamos otorgados	-	(243.116)
Ponte Armelina S.A.	Aportes Financieros	(10.462)	(109.929)
GCDI LLC (1)	Aportes financieros	777	(1.653)

**- Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(79)	(23.682)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(67)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	28.877	58.711
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	283.253	160.886
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(375.579)	(52)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(489)	(1.910)
Eleprint S.A.	Baja por incobrabilidad	(415)	-
FDB S.A.	Resultados financieros	(291.981)	384.207
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	185	725
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	-	(61)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	1.592
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(646)	(11.071)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(100)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	12.907
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	1.607
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(17.893)	(1.182)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(2.784.084)	(4.041.819)
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	-	(28.272)
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(61.627)	12.221
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	-	60.175
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	(1.859.921)	1.810.940
GCDI LLC (1)	Resultados financieros	-	277

(1) Con fecha 3 de Octubre de 2024 se disolvió GCDI LLC.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

130

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 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, 2024		Dic 31, 2023		
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo no corriente</b>					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$	-	1.029	-	66.145
Créditos por ventas					
Deudores por servicios prestados	US\$	-	1.029	-	123.952
<b>Total del activo no corriente</b>		-		-	<b>190.097</b>
<b>Activo corriente</b>					
Otros créditos:					
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	29,87	1.029	30.735	32.148
Deposito en Garantia	US\$	38	1.029	38.805	-
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	56	1.029	57.128	97.377
Otros créditos	US\$	1.212	1.029	1.247.612	960.207
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$	84,05	1.029	86.488	253.033
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Caja	US\$	-	1.029	-	21.469
Bancos	US\$	33	1.029	34.213	4.538
Fondo de garantía	US\$	47	1.029	48.692	82.998
<b>Total del activo corriente</b>				<b>1.543.673</b>	<b>1.451.770</b>
<b>Total del activo</b>				<b>1.543.673</b>	<b>1.641.867</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

131

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

Ignacio Arrieta  
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 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Rubro	Dic 31, 2024			Dic 31, 2023	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	16.442	1.032	16.967.946	28.159.609
Arrendamiento financiero	US\$		1.032	-	7.391
Otras cuentas por pagar					
Acreeedores varios	US\$	692	1.032	714.166	1.218.311
<b>Total del pasivo no corriente</b>				<b>17.682.112</b>	<b>29.385.311</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Otras cuentas por pagar:					
Provisiones	US\$	502	1.032	518.321	885.309
Remuneraciones y cargas sociales					
Sueldos a pagar	US\$	189	1.032	195.048	-
Deudas con partes relacionadas:					
Otras cuentas por pagar	US\$	-	1.032	-	142
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	1.036	1.032	1.069.576	1.724.644
Arrendamiento financiero	US\$	4	1.032	4.536	25.666
Prestamos recibidos	US\$	792	1.032	817.350	1.352.184
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	2.082	1.032	2.149.011	3.308.720
Provisión para gastos	US\$	180	1.032	186.061	203.679
Provisión para obras	US\$	97	1.032	100.386	101.467
<b>Total del pasivo corriente</b>				<b>5.040.289</b>	<b>7.601.811</b>
<b>Total del pasivo</b>				<b>22.722.401</b>	<b>36.987.122</b>

US\$ (dólares estadounidenses)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

132

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
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 2024 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:

<b>Créditos / Activos por impuestos</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	20.980.595	17.213.350
De 3 a 6 meses	3.649.778	6.255.680
De 6 a 9 meses	3.487.848	4.324.313
De 9 a 12 meses	2.013.375	4.054.778
Más de 12 meses	11.443.213	11.265.583
Sin plazo establecido	18.649	241.064
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	1.747.280	1.535.961
De 3 a 6 meses	26.672	15.513
De 6 a 9 meses	83.608	492
De 9 a 12 meses	10.802	-
Más de 12 meses	1.323.411	1.113.248
<b>Total</b>	<b>44.785.231</b>	<b>46.019.982</b>

<b>Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	18.047.625	21.600.178
De 3 a 6 meses	2.670.103	3.855.520
De 6 a 9 meses	1.166.404	2.623.956
De 9 a 12 meses	4.278.328	4.412.566
Más de 12 meses	26.456.888	37.276.882
Sin plazo establecido	6.612.708	8.847.087
<b>Vencido</b>		
Hasta 0 a 3 meses	1.593.085	-
Más de 12 meses	1.086.284	26.600
<b>Total</b>	<b>61.911.425</b>	<b>78.642.789</b>

<b>Créditos / Activos por impuestos</b>	<b>Dic 31, 2024</b>	<b>Dic 31, 2023</b>
No devengan intereses	44.785.231	46.019.982
	<b>44.785.231</b>	<b>46.019.982</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en dólares:</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)</b>		
Devengan intereses	19.490.693	33.966.498
No devengan intereses	42.420.732	44.676.291
	<b>61.911.425</b>	<b>78.642.789</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>11,54%</b>	<b>70,42%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en dólares:</b>	<b>24%</b>	<b>11,83%</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

133

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

Ignacio Arrieta  
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



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 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. Habiéndose consumado el plan de recapitalización que redundó en la emisión de acciones preferidas clase A y B un valor equivalente a US\$ 39.033.842 y US\$ 140.796.732, respectivamente, 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2025

134

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

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\$ 23.8 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 16,4. 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 \$ 19,7 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

#### *Riesgos asociados con tasas de interés*

La Sociedad posee acuerdos en descubierto firmados con distintas entidades bancarias por la suma de \$ 320 millones de los cuales al 31 de diciembre de 2024 se encuentra utilizado \$4 mil. Todo esto representa un 0,02% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 40 miles.

#### *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-posesión 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 2,55% 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 2025

135

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 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 2024, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 12.499.260, 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 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 41. Hechos posteriores**

El día 5 de enero de 2025, el Sr. Francisco Fiorito comunicó su renuncia al cargo de Gerente General (CEO) de la Sociedad. Al respecto se informa, que la Sociedad se encuentra en proceso de búsqueda y selección de su reemplazo.

Con fecha 7 de marzo de 2025, se informa que en su reunión celebrada en la misma fecha, el Directorio de la Sociedad decidió convocar a los señores accionistas a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el día 25 de abril de 2025 incluyéndose entre los puntos de la agenda la aprobación de un aumento de capital social por hasta la suma de valor nominal \$3.000.000.000, mediante la emisión de hasta 3.000.000.000 de acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal cada una y de un voto por acción.

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 2024, 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 2025

136

Adler, Hasenclever &amp; 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 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 descritos en el párrafo de “Fundamento de la opinión con salvedades”, 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 2024, 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*

- i) 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 \$ 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, en los estados contables consolidados, fueron incluidos con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no obtuvimos los informes de auditoría de dichas entidades.
- iii) En Nota 11 “Créditos por ventas” a los estados financieros consolidados, la Sociedad posee créditos corrientes a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 7.806.800. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iv) En Nota 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros consolidados, 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 la Nota 9 “Activos por impuestos”, la Sociedad posee miles de \$ 574.275 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No hemos 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 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 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 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 desaprobandando 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 Excma. 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 tantos los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

### ***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 2024 a diciembre 2024;
- 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: 99%;
  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: 99,28%;

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: 99,28%.
- 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 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 1.062.692.773 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 2025.

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 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.

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 separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, 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*

- i) 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 \$ 12.499.260 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

- i) Los saldos incluidos de la UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables separados, fueron incluidos con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no obtuvimos los informes de auditoría de dichas entidades.
- ii) En Nota 14 “Créditos por ventas” a los estados financieros separados, la Sociedad posee créditos corrientes a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 7.806.800. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iii) En Nota 32 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros separados, 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 la Nota 12 “Activos por impuestos”, la Sociedad posee miles de \$ 574.201 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de los quebrantos fiscales y de los créditos impositivos.

De acuerdo a lo descrito 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 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 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 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. 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 Excma. 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 tantos los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

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 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 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 2024 a diciembre 2024;
- 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: 99%;
  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: 99,28%
  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: 99,28%.

- 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 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$1.062.692.773 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 2025.

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.**

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 descritos 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 descrito en los párrafos precedentes, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos y pasivos deberían 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 tantos 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.

IGNACIO ARRIETA

Por Comisión Fiscalizadora