



# **ESTADOS FINANCIEROS ANUALES CONSOLIDADOS**

**GCDI S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

*(Por el ejercicio de doce meses)*

## EJERCICIO ECONÓMICO Nº 18 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2022

# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

### PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en 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: 23 de agosto de 2022

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

#### Composición del Capital

(cifras en pesos, valores enteros)

Acciones escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1	Cantidad	Capital Social
Ordinarias	924.990.607	924.990.607
	<b>924.990.607</b>	<b>924.990.607</b>

El 7 de diciembre de 2022, el Directorio de la Sociedad realizó ciertas aclaraciones en relación al monto del Capital Social que se expuso en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, así como en los estados financieros intermedios y anuales emitidos con posterioridad y hasta la fecha durante los ejercicios económicos 2021 y 2022. Se hizo saber al mercado, que por un error involuntario se consignó en los referenciados estados financieros que el capital de la Sociedad ascendía a \$ 924.990.514, cuando en realidad debió consignarse que el mismo ascendía a \$ 924.990.607. La Sociedad dispuso las acciones necesarias para determinar el origen del error, confirmándose que en ocasión de la última emisión de acciones, a los fines de evitar fracciones de acciones, por efecto del redondeo y al cerrarse el registro de accionistas, 93 acciones quedaron a disposición de la Sociedad las que –inadvertidamente- no fueron computadas al reflejarse el monto del capital en los estados financieros. Finalmente, toda vez que se trata de un error formal, involuntario, que no reviste materialidad ni efecto alguno y que no ocasiona –ni tiene potencialidad de ocasionar- perjuicio a ningún accionista y/o tercero, el Directorio resolvió que se adopten todos los recaudos que sean necesarios a los fines de corregir la inconsistencia explicada previamente. Así, en lo sucesivo y en oportunidad de la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, donde dice \$ 924.990.514 en relación con el capital social debe decir \$ 924.990.607.

45

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	248.193	322.743
Activos intangibles	6	12.789	4.527
Propiedades de inversión	33	2.525.485	2.860.871
Inversiones en Sociedades	43.3	1.931.543	6.451.101
Plusvalía	7	4.409.849	4.409.849
Inventarios	8	6.386.493	6.552.439
Activos por impuestos	9	132.506	201.434
Otros créditos	10	1.027.635	360.206
Créditos con partes relacionadas	30	385.680	1.740.724
Créditos por ventas	11	565.520	767.337
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>17.625.693</b>	<b>23.671.231</b>
<b>Activo corriente</b>			
Activos del contrato		8.131	8.131
Inventarios	8	3.273.632	3.495.449
Otros créditos	10	2.271.117	4.610.616
Créditos con partes relacionadas	30	555.170	982.790
Créditos por ventas	11	4.036.065	4.229.374
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	239.565	263.736
<b>Total del activo corriente</b>		<b>10.383.680</b>	<b>13.590.096</b>
<b>Total del activo</b>		<b>28.009.373</b>	<b>37.261.327</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Atribuible a los propietarios de la controladora		4.183.092	8.760.170
<b>Total de patrimonio</b>		<b>4.183.092</b>	<b>8.760.170</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por impuestos	18	898.113	136.114
Provisiones	17	453.098	-
Deudas con partes relacionadas	30	9.704	43
Otras cuentas por pagar	13	3.114	94.451
Pasivos por contratos	14	6.132.296	8.532.232
Préstamos	15	3.279.326	5.497.047
Otras cargas fiscales	16	14.489	50.099
Deudas comerciales	20	23.930	87.197
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>10.814.070</b>	<b>14.397.183</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Provisiones	17	760.018	602.852
Otras cuentas por pagar	13	2.082.353	89.669
Pasivos por contratos	14	4.489.378	1.960.613
Deudas con partes relacionadas	30	165.038	1.510.109
Préstamos	15	1.558.111	4.754.491
Otras cargas fiscales	16	203.535	134.228
Pasivos por impuestos	18	39	236
Remuneraciones y cargas sociales	19	493.088	712.205
Deudas comerciales	20	3.260.651	4.339.571
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>13.012.211</b>	<b>14.103.974</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>23.826.281</b>	<b>28.501.157</b>
<b>Total del patrimonio y del pasivo</b>		<b>28.009.373</b>	<b>37.261.327</b>

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

46

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

 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 DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	22	13.195.148	14.098.866
Costos de las actividades ordinarias	23	(11.185.740)	(11.591.708)
<b>Resultado bruto</b>		<b>2.009.408</b>	<b>2.507.158</b>
Gastos de comercialización	24	(776.271)	(756.528)
Gastos de administración	25	(1.547.849)	(1.692.823)
Otros gastos operativos	26	(806.550)	(737.148)
Otros gastos		(4.501)	(70)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(335.386)	(1.802.511)
Otros egresos, netos	27	(557.806)	(119.854)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(2.018.955)</b>	<b>(2.601.776)</b>
Resultado por inversiones en sociedades	43	(1.659.494)	(3.065.365)
Resultado por venta de sociedades	15.1	1.297.920	394.423
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(2.212.224)	(1.114.127)
Ingresos financieros	28	1.272.514	879.427
Costos financieros	28	(1.261.502)	(2.813.789)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		841.340	2.977.626
<b>Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>(3.740.401)</b>	<b>(5.343.581)</b>
Impuesto a las Ganancias	29	(761.999)	(564.152)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(4.502.400)</b>	<b>(5.907.733)</b>
<b>Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida</b>			
Resultados financieros sociedad del exterior		40.440	66.841
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(115.118)	(21.493)
<b>Total Otro resultado integral</b>		<b>(74.678)</b>	<b>45.348</b>
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>(4.577.078)</b>	<b>(5.862.385)</b>
<b>Pérdida del ejercicio atribuible a:</b>			
Participación controladora		(4.502.400)	(5.907.733)
<b>Total del ejercicio</b>		<b>(4.502.400)</b>	<b>(5.907.733)</b>
<b>Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora</b>			
Básico	35	(4,95)	(6,34)
Diluido	35	(4,95)	(6,34)
<b>Resultado integral total del ejercicio atribuible a:</b>			
Participación controladora		(4.577.078)	(5.862.385)
<b>Total de la pérdida del ejercicio</b>		<b>(4.577.078)</b>	<b>(5.862.385)</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

47

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

 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 2022 Y 2021**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
<b>Al 1º de enero de 2022</b>	915.238	5.331.473	9.752	10.767.339	(986)	-	17.022.816	-	-	(230.532)	(2.124.381)	(5.907.733)	8.760.170	-	8.760.170
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.502.400)	(4.502.400)	-	(4.502.400)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74.678)	-	(74.678)	-	(74.678)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74.678)	(4.502.400)	(4.577.078)	-	(4.577.078)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>915.238</b>	<b>5.331.473</b>	<b>9.752</b>	<b>10.767.339</b>	<b>(986)</b>	<b>-</b>	<b>17.022.816</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(230.532)</b>	<b>(2.199.059)</b>	<b>(10.410.133)</b>	<b>4.183.092</b>	<b>-</b>	<b>4.183.092</b>

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
<b>Al 1º de enero de 2021</b>	915.238	5.331.473	9.752	52.180.046	(986)	26.433	58.461.956	2.484	47.249	(230.532)	(2.169.729)	(41.488.873)	14.622.555	-	14.622.555
Absorción dispuesta por Asamblea	-	-	-	(41.412.707)	-	(26.433)	(41.439.140)	(2.484)	(47.249)	-	-	41.488.873	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.907.733)	(5.907.733)	-	(5.907.733)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.348	-	45.348	-	45.348
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.348	(5.907.733)	(5.862.385)	-	(5.862.385)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>915.238</b>	<b>5.331.473</b>	<b>9.752</b>	<b>10.767.339</b>	<b>(986)</b>	<b>-</b>	<b>17.022.816</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(230.532)</b>	<b>(2.124.381)</b>	<b>(5.907.733)</b>	<b>8.760.170</b>	<b>-</b>	<b>8.760.170</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

48

 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 FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<u>Actividades de operación</u>	<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Resultado del ejercicio	(4.502.400)	(5.907.733)
<b>Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		
Impuesto a las Ganancias	761.999	564.152
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	83.581	88.633
Amortizaciones de activos intangibles	4.501	70
Resultado por inversiones en sociedades	1.659.494	3.065.365
Resultado por venta de activos	(1.297.920)	-
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	335.386	1.802.511
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(20.431)	(3.290)
Resultados financieros sociedad del exterior	40.440	(21.493)
Valor actual de activos y pasivos	(312.104)	(1.648.482)
Efecto de la conversión de estados financieros	(115.118)	(85.658)
Aumento neto de provisiones	1.238.167	(277.263)
Itaú Art 9.38 Resultado reestructuración	(21.391)	-
Diferencia de cambio e intereses devengados	(2.453.580)	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(128.343)	(273.554)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Créditos por ventas	395.126	771.385
Otros créditos	1.984.173	483.023
Créditos con partes relacionadas	1.344.159	1.171.025
Inventarios	387.763	(57.053)
Pasivos/Activos por impuestos	830.730	333.352
Deudas comerciales	(1.142.187)	739.548
Remuneraciones y cargas sociales	(219.117)	75.570
Otras cargas fiscales	(728.302)	(123.661)
Deudas con partes relacionadas	(1.345.126)	(460.957)
Pasivos por contratos	1.667.582	(224.725)
Pasivo por impuestos corrientes	-	134.285
Provisiones	(627.903)	(110.097)
Otras cuentas por pagar	(26.442)	(192.050)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación</b>	<b>(2.207.263)</b>	<b>(157.097)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(16.272)	(6.113)
Pagos por compras de activos intangibles	(12.763)	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	27.672	-
Cobros por ventas de activos	827.542	3.324
Cobros por venta de sociedades	5.241.967	349.934
Dividendos sociedades asociadas	233.265	267.932
Aportes en sociedades asociadas	(1.307.532)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>4.993.879</b>	<b>615.077</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Préstamos	(2.939.130)	(1.278.346)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación</b>	<b>(2.939.130)</b>	<b>(1.278.346)</b>
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(152.514)	(820.366)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	128.343	273.554
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	263.736	810.548
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)</b>	<b>239.565</b>	<b>263.736</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

## Nota 1. Información corporativa

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

Ahora somos GCDI S.A. (ex TGLT S.A., en adelante "GCDI"). Es el inicio de una nueva etapa, como fruto del proceso de transformación que a través de 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 Consultatio, el centro cultural Usina del Arte, el edificio Astor Palermo (desarrollado por GCDI), el Tortugas Open Mall, el Abasto Shopping Mall y la Central Térmica Mendoza. Mediante esta adquisición (y posterior fusión), GCDI no sólo incorpora una línea de negocios con un flujo recurrente de ingresos, sino que a la vez se convierte en una Sociedad de real estate verticalmente integrada, con un experimentado equipo de construcción que permite mejorar sus capacidades de ejecución y a la vez capturar márgenes de construcción en todos sus desarrollos.

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

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

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

Los Accionistas aprobaron el cambio de marca en la Asamblea General Extraordinaria, que fue celebrada el día 9 de agosto de 2022. El día 12 de septiembre de 2022, se inscribió ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la nueva denominación de la Sociedad y el día 30 de septiembre del corriente año la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ha dispuesto transferir, a partir del 3 de octubre de 2022, la autorización oportunamente otorgada a "TGLT S.A." para el listado de sus valores negociables a su nueva denominación social "GCDI S.A."

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

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

50

## Nota 1. Información corporativa (continuación)

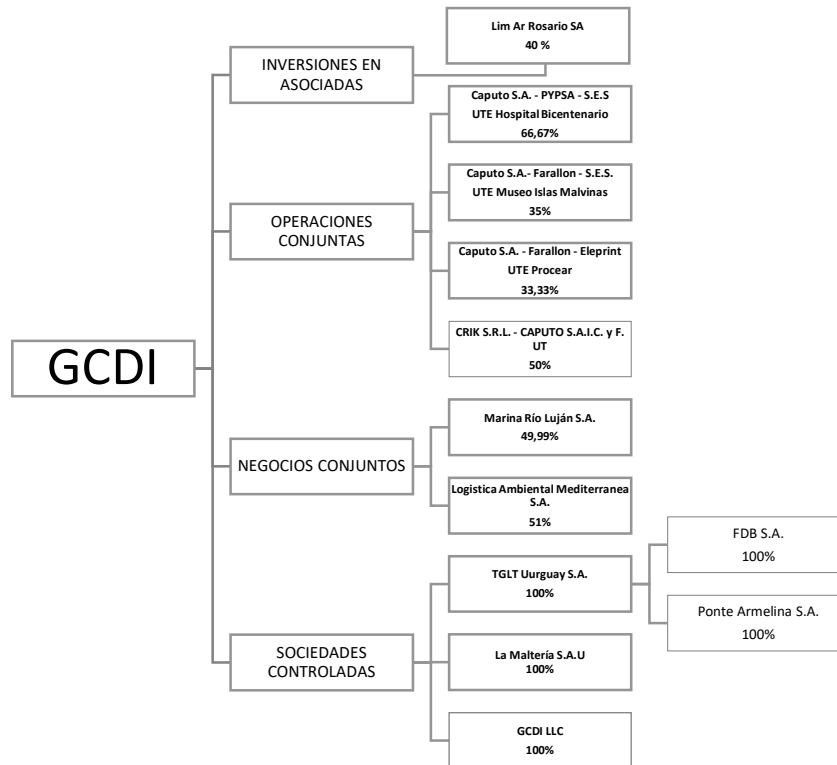
### 1.1. Modelo de negocios y cambio de marca (continuación)

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

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

### 1.2. Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2022 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.

- (1) Con fecha 1 de noviembre de 2022 se encuentran inscriptos en IGJ los trámites del aumento de capital social de fecha 14 de junio 2019, la modificación de la denominación social por “La Maltería S.A.U.”, el cambio de cierre de ejercicio social al 31 de diciembre de cada año calendario, la reforma de los artículos 1° “Denominación y Domicilio”, 9° “Administración”, 10° “Comisión Fiscalizadora” y 11° “Quorum y mayorías” del Estatuto Social de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

51



## 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 2022 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 9 de marzo de 2023.

### 3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio 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 94,79% y 50,94% para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

### 3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

52

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

#### Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

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

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

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

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

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

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

### Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

#### 4.1. Normas contables aplicables

Los presentes estados financieros consolidados condensados 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 La Maltería S.A.U. y de TGLT Uruguay S.A., la cual se encuentra consolidado con su subsidiaria FDB S.A y Ponte Armelina S.A.

TGLT Uruguay S.A. y sus subsidiarias, 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 9 de marzo de 2023

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

53

## 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.

### 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

54

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

### 4.4. Costos por préstamos (continuación)

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 la Ganancias

#### Impuestos

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

#### Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el ejercicio. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales de la Sociedad, debido a las partidas de ingresos o gastos 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 período 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 período 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 período 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 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

55

## 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 \$ 5.000.000 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán una alícuota del 25%;
- (ii) Más de \$ 5.000.000 y hasta \$ 50.000.000 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 1.250.000 más una alícuota del 30% sobre el excedente de ese monto;
- (iii) Más de \$ 50.000.000 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 14.750.000 más una alícuota del 35% sobre el excedente de ese monto.

### 4.6 Impuestos diferidos

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

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

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

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

### 4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto

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

Este régimen incluyó además la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los ejercicios fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los ejercicios fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

56

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

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

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 incurren.

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 4.23.

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

#### 4.10.1 Marcas y software

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

57

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

### 4.10. Activos intangibles (continuación)

#### 4.10.2 Desarrollo de software

Los gastos de desarrollo de software incurridos en un proyecto específico se reconocen como activo intangible cuando la Sociedad puede demostrar:

- la factibilidad técnica de completar el activo intangible para que el mismo esté disponible para su uso esperado o su venta;
- su intención de completar el activo y su capacidad de utilizarlo o venderlo;
- cómo el activo generará beneficios económicos futuros;
- la disponibilidad de recursos para completar el activo y;
- la capacidad de medir los desembolsos de manera fiable durante su desarrollo.

Después del reconocimiento inicial del gasto de desarrollo como un activo, se aplica el modelo de costo que requiere que el activo se contabilice al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. La amortización del activo comienza cuando el desarrollo ha sido completado y el activo se encuentre disponible para ser utilizado. El activo se amortiza a lo largo del ejercicio en que se espera generará beneficios futuros. Durante el ejercicio de desarrollo, el activo se somete a pruebas anuales para determinar si existe deterioro del valor. La Dirección de la Sociedad ha podido corroborar que estos activos cumplen con todos los requerimientos exigidos por la NIC 38 para su capitalización.

### 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

58



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

### 4.12. Inventarios

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

#### 4.12.1 Proyectos en construcción

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

#### 4.12.2 Proyectos terminados

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

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

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 2022.

### 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:

- se espera realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad;
- se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- se espera realizar dentro del ejercicio de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

59



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

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

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

- se espera liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad;
- se mantenga fundamentalmente para negociación;
- debe liquidarse dentro del ejercicio de doce meses desde la fecha de balance; o
- 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 17 se exponen las provisiones realizadas por la Sociedad por juicios y otras contingencias.

### 4.18. Instrumentos financieros

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

60

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

### 4.18. Instrumentos financieros (continuación)

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 2022 la Sociedad no posee instrumentos de cobertura.

#### **Deudores comerciales (neto de deterioros acumulados)**

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

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

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

#### **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

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

#### **Préstamos que devengan intereses**

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

61

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

### 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 asamblearias, 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

62

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

### 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 2022. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección.

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

#### a) Estimación de vidas útiles

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

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

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

#### b) Estimación del deterioro del valor de activos no financieros

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

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

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

#### c) Impuestos

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

63

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

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

#### d) Provisiones

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

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

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

64

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

### 4.21. Reconocimiento de ingresos (continuación)

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 reversado. La gerencia realiza las estimaciones con la información que tiene disponible.

### 4.22. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

### 4.23. Utilidad neta por acción

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

65

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

### 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 2021. 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 del ejercicio 31 de diciembre de 2021, que se presentan con fines comparativos, fueron modificados para incorporar el efecto de los cambios mencionados.

### 4.26 Compensación de saldos y transacciones

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

### 4.27 Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía

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

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

**I. Segmento Construcción y Servicios**

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

**II. Segmentos de Desarrollos Inmobiliarios**

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

Esta segregación tiene en cuenta varios factores, entre los cuales prima el modo en que la Sociedad monitorea la operación del negocio o cómo toma decisiones de continuar o discontinuar activos y operaciones de la misma.

El importe recuperable se mide, dependiendo el caso, como el valor razonable menos el costo de venta, utilizando en dichos casos evaluaciones de terceras partes independientes, o bien por su valor de uso. Al evaluar el valor de uso se estima, para cada una de

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

66



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

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

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:

	<u>Dic 31, 2022</u>
Valor de la plusvalía	4.409.849
Valor de los activos netos relacionados	260.981
<b>Valor en libros de la UGE</b>	<b>4.670.830</b>
<b>Valor recuperable resultante</b>	
Tasa de descuento anual antes de impuestos a pesos constantes (*)	17,90%
Tasa de crecimiento de largo plazo bajo un escenario base	5,00%
Ponderación escenario base	9.102.113

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

### 4.28 Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 no están afectados por factores estacionales.

### 4.29 Adquisiciones y disposiciones

Con fecha 17 de octubre de 2022, el Directorio de la Sociedad aprobó la suscripción por parte de GCDI LLC, una compañía de responsabilidad limitada (Limited Liability Company) -a ser constituida por la Sociedad en el Estado de Delaware, Estados Unidos, cuyo único socio y manager será la Sociedad. Se informó que el motivo de la suscripción del GCDI LLC Credit Agreement consiste en la obtención de fondos por parte de GCDI LLC a los fines de que ésta pueda financiar posteriormente a MRL a través de la Línea de Crédito a MRL con el objetivo de brindar liquidez y nuevos fondos a MRL que le permitan continuar con el desarrollo del emprendimiento inmobiliario denominado "Venice" ubicado en la fracción de aproximadamente 30 hectáreas sito en Solis s/n y vías del tren de la Costa, Partido de Tigre. A la fecha de los presentes estados financieros, no se han realizado operaciones entre dichas sociedades.

La Sociedad durante el año 2022, solo no realizado la adquisición mencionada en el párrafo anterior.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

67



## 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 2022	33.483	34.763	485.088	247.565	82.053	76.453	959.405
Adquisiciones	-	11.026	-	5.246	-	-	16.272
Disminuciones	(8.948)	(5.324)	-	(13.055)	(20.302)	-	(47.629)
<b>Total</b>	<b>24.535</b>	<b>40.465</b>	<b>485.088</b>	<b>239.756</b>	<b>61.751</b>	<b>76.453</b>	<b>928.048</b>
Balance al 1º de enero de 2022	(27.622)	(25.935)	(215.954)	(234.732)	(71.937)	(60.482)	(636.662)
Depreciaciones	(1.478)	(7.412)	(45.752)	(14.027)	(2.613)	(12.299)	(83.581)
Disminuciones	8.521	5.324	-	13.055	13.488	-	40.388
<b>Total</b>	<b>(20.579)</b>	<b>(28.023)</b>	<b>(261.706)</b>	<b>(235.704)</b>	<b>(61.062)</b>	<b>(72.781)</b>	<b>(679.855)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2022</b>	<b>3.956</b>	<b>12.442</b>	<b>223.382</b>	<b>4.052</b>	<b>689</b>	<b>3.672</b>	<b>248.193</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 2021	32.780	27.885	485.088	245.202	85.376	76.453	952.784
Adquisiciones	-	6.109	-	-	-	-	6.109
Ajuste por conversión	703	769	-	2.363	-	-	3.835
Disminuciones	-	-	-	-	(3.323)	-	(3.323)
<b>Total</b>	<b>33.483</b>	<b>34.763</b>	<b>485.088</b>	<b>247.565</b>	<b>82.053</b>	<b>76.453</b>	<b>959.405</b>
Balance al 1º de enero de 2021	(25.056)	(20.836)	(167.965)	(220.101)	(65.199)	(48.194)	(547.351)
Depreciaciones	(1.958)	(4.069)	(47.989)	(12.268)	(10.061)	(12.288)	(88.633)
Ajuste por conversión	(608)	(1.030)	-	(2.363)	-	-	(4.001)
Disminuciones	-	-	-	-	3.323	-	3.323
<b>Total</b>	<b>(27.622)</b>	<b>(25.935)</b>	<b>(215.954)</b>	<b>(234.732)</b>	<b>(71.937)</b>	<b>(60.482)</b>	<b>(636.662)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2021</b>	<b>5.861</b>	<b>8.828</b>	<b>269.134</b>	<b>12.833</b>	<b>10.116</b>	<b>15.971</b>	<b>322.743</b>

## Nota 6. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2022	10.133	34.492	2.307	46.932
Adquisiciones	-	-	-	-
Disminuciones	(6.689)	-	12.763	12.763
<b>Total</b>	<b>3.444</b>	<b>34.492</b>	<b>14.813</b>	<b>52.749</b>
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2022	(10.133)	(31.411)	(861)	(42.405)
Amortizaciones	-	(3.081)	(1.420)	(4.501)
Disminuciones	6.689	-	257	6.946
<b>Total</b>	<b>(3.444)</b>	<b>(34.492)</b>	<b>(2.024)</b>	<b>(39.960)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.789</b>	<b>12.789</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

68

## Nota 6. Activos intangibles (continuación)

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2021	8.923	34.492	2.260	45.675
Adquisiciones	-	-	-	-
Ajuste por conversión	1.210	-	47	1.257
<b>Total</b>	<b>10.133</b>	<b>34.492</b>	<b>2.307</b>	<b>46.932</b>
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2021	(8.923)	(31.350)	(803)	(41.076)
Amortizaciones	-	(61)	(9)	(70)
Ajuste por conversión	(1.210)	-	(49)	(1.259)
<b>Total</b>	<b>(10.133)</b>	<b>(31.411)</b>	<b>(861)</b>	<b>(42.405)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2021</b>	<b>-</b>	<b>3.081</b>	<b>1.446</b>	<b>4.527</b>

## Nota 7. Plusvalía

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Valor de origen al inicio del ejercicio	4.409.849	4.409.849
Pérdida por deterioro	-	-
<b>Total Plusvalía</b>	<b>4.409.849</b>	<b>4.409.849</b>

## Nota 8. Inventarios

No corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Astor San Telmo	6.338.982	5.953.541
Metra Puerto Norte	628.926	1.083.987
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	(58.945)	(148.417)
Astor San Telmo	(522.470)	(336.672)
<b>Total Inventarios – No corrientes</b>	<b>6.386.493</b>	<b>6.552.439</b>
<b>Corrientes</b>	<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Forum Puerto del Buceo	1.197.656	2.146.424
Otros inventarios	2.489	2.489
<b>Proyectos terminados</b>		
Astor Núñez	30.571	34.346
Forum Alcorta	-	41.861
Metra Puerto Norte	3.201.754	2.488.086
<b>Deterioros</b>		
Forum Alcorta	-	(41.861)
Forum Puerto del Buceo	(539.229)	(608.777)
Metra Puerto Norte	(619.609)	(567.119)
<b>Total Inventarios – Corrientes</b>	<b>3.273.632</b>	<b>3.495.449</b>
<b>Total Inventarios</b>	<b>9.660.125</b>	<b>10.047.888</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

69

### Nota 8. Inventarios (continuación)

La evolución de los inventarios por proyectos al 31 de diciembre del 2022 es la siguiente:

	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
<b>No corrientes</b>		
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2022	5.616.869	935.570
Traspaso a corriente	-	(468.037)
Altas del ejercicio	385.441	87.185
(Deterioro) / Recupero por desvalorización del inventario	(185.798)	15.263
<b>Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>5.816.512</b>	<b>569.981</b>

	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
<b>Corrientes</b>					
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2022	34.346	518.867	1.402.100	1.537.647	2.489
Traspaso a corriente	-	-	468.037	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-
Altas del ejercicio	430	-	348.784	-	-
Entregas del ejercicio	(4.205)	(177.361)	-	(879.220)	-
(Deterioro) / Recupero por desvalorización del inventario	-	(39.334)	61.052	-	-
<b>Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>30.571</b>	<b>302.172</b>	<b>2.279.973</b>	<b>658.427</b>	<b>2.489</b>

### Nota 9. Activos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		5.847	11.390
Impuesto a las Ganancias		126.635	190.044
Activo por impuesto diferido		24	-
<b>Total Activos por Impuestos</b>		<b>132.506</b>	<b>201.434</b>

### Nota 10. Otros créditos

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>No corrientes</b>			
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta		-	191.119
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	6.673	-
Unidades recibidas por canje		1.020.167	169.087
Diversos en moneda nacional		795	-
<b>Subtotal Otros créditos – No corrientes</b>		<b>1.027.635</b>	<b>360.206</b>
<b>Corrientes</b>			
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		472	60
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	37	90.337	169.947
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		8.077	18.151
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	37	1.562	1.091
Impuestos Previsionales		8.762	17.588
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		1.373.954	1.342.688
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	37	52.088	99.290
Depósitos en garantía en moneda nacional		2.757	4.093
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	57.451	75.221
Depósitos judiciales en moneda nacional		13.052	65.719
Depósitos judiciales en moneda extranjera	37	3.166	2.006
Seguros a devengar en moneda extranjera	37	7	-
Gastos a rendir en moneda nacional		2.346	8.386
Gastos a rendir en moneda extranjera	37	-	1.480
Gastos a recuperar		13.611	44.582
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		4.107	50.377
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		152.852	1.303.213

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

70

**Nota 10. Otros créditos (continuación)**

Crédito a cobrar por venta de activos en moneda extranjera	37	-	64.405
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión en moneda extranjera	37	136.896	120.041
Créditos varios UTES		110.407	26.839
Créditos impositivos UTES		45.095	32.864
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	37	27	30
Diversos en moneda nacional		4.414	6.508
Diversos en moneda extranjera	37	42.152	43.672
Unidades recibidas por canje		147.525	1.112.365
<b>Subtotal Otros créditos – Corrientes</b>		<b>2.271.117</b>	<b>4.610.616</b>
<b>Total Otros créditos</b>		<b>3.298.752</b>	<b>4.970.822</b>

**Nota 11. Créditos por ventas**

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Deudores por venta de unidades		54.501	104.725
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		511.019	662.612
<b>Subtotal Créditos por ventas – No corrientes</b>		<b>565.520</b>	<b>767.337</b>
<b>Corrientes</b>			
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		417.931	486.659
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	37	11.550	58.926
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		3.594.101	3.460.689
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	12.483	223.100
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corrientes</b>		<b>4.036.065</b>	<b>4.229.374</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>		<b>4.601.585</b>	<b>4.996.711</b>

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	2.216.628	2.618.277
De 3 a 6 meses	19.299	248.790
De 6 a 9 meses	18.769	11.814
De 9 a 12 meses	16.615	13.776
Más de 12 meses	502.029	767.337
Sin plazo establecido	-	2.669
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	584.627	851.796
De 3 a 6 meses	329.553	55.742
De 6 a 9 meses	441.751	75.171
De 9 a 12 meses	296.083	65.071
Más de 12 meses	176.231	286.268
	<b>4.601.585</b>	<b>4.996.711</b>

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

	Nota	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Efectivo en moneda nacional		2.726	2.434
Bancos en moneda nacional		21.185	44.697
Bancos en moneda extranjera	37	18.176	55.025
Valores a depositar en moneda extranjera	37	8.853	10.462
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		-	133.690
Fondos comunes de inversión en moneda nacional en garantía		176.183	-
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIK		12.038	-
Fondos y títulos públicos en moneda nacional		-	17.428
Fideicomiso Metra Puerto Norte		404	-
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>239.565</b>	<b>263.736</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

71

### Nota 13. Otras cuentas por pagar

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>No corrientes</b>			
Acreedores varios en moneda extranjera	37	-	21.566
Dividendos a pagar en efectivo		93	181
Ingresos diferidos		-	66.820
Otros Pasivos		3.021	5.884
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes</b>		<b>3.114</b>	<b>94.451</b>
<b>Corrientes</b>			
Acreedores varios en moneda extranjera	37	156.444	29.689
Acreedores varios en moneda nacional		1.776.328	12.815
Provisión honorarios al Directorio		-	11.466
Ingresos diferidos		57.186	-
Otras deudas		28.746	13.154
Otras deudas UTE CRIK		63.649	22.545
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes</b>		<b>2.082.353</b>	<b>89.669</b>
<b>Total Otras cuentas por pagar</b>		<b>2.085.467</b>	<b>184.120</b>

### Nota 14. Pasivos por contratos

		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>No Corrientes</b>			
Cobros anticipados		6.090.694	8.575.916
Fondo de equipamiento		1.799	16.567
Fondo operativo		-	30
Otros pasivos del contrato		125.500	177.297
Impuesto al Valor Agregado		(85.697)	(237.578)
<b>Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes</b>		<b>6.132.296</b>	<b>8.532.232</b>
<b>Corrientes</b>			
Cobros anticipados		4.520.883	1.965.714
Fondo de equipamiento en moneda nacional		5.554	21.406
Fondo operativo en moneda nacional		3.264	5.287
Impuesto al Valor Agregado		(40.323)	(31.794)
<b>Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes</b>		<b>4.489.378</b>	<b>1.960.613</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>		<b>10.621.674</b>	<b>10.492.845</b>

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>No corrientes</b>		
Astor San Telmo	6.132.296	7.748.686
Metra Puerto Norte	-	735.662
Otros proyectos	-	47.884
<b>Total Pasivos por contratos – No corrientes</b>	<b>6.132.296</b>	<b>8.532.232</b>
<b>Corrientes</b>		
Forum Puerto del Buceo	94.727	340.372
Metra Puerto Norte 2	1.971.836	1.103.498
Metra Puerto Norte 1	26.651	26.825
Segmento Construcción	2.381.726	468.875
Otros proyectos	14.438	21.043
<b>Total Pasivos por contratos – Corrientes</b>	<b>4.489.378</b>	<b>1.960.613</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>	<b>10.621.674</b>	<b>10.492.845</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 2022 y 2021, se genera principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

72

## Nota 15. Préstamos

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	15.1	-	1.611.420
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.2 y 37	3.276.143	3.882.142
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3 y 37	3.183	3.485
<b>Subtotal Préstamos – No corrientes</b>		<b>3.279.326</b>	<b>5.497.047</b>
<b>Corrientes</b>			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	15.1	-	2.860.252
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	15.1 y 37	822.898	1.577.127
Préstamos recibidos en moneda nacional		4.304	-
Préstamos recibidos en moneda extranjera	15.1 y 37	497.374	283.461
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		114.789	28.108
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.2 y 37	113.454	1.708
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3 y 37	5.292	3.835
<b>Subtotal Préstamos – Corrientes</b>		<b>1.558.111</b>	<b>4.754.491</b>
<b>Total Préstamos</b>		<b>4.837.437</b>	<b>10.251.538</b>

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL EJERCICIO	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Saldos al inicio	10.251.538	12.689.245
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(4.988.757)	(4.102.890)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	328.321	130.434
Devengamiento costos financieros por cancelación de deuda	80.770	-
Cambio de pasivo ON XVI	48.394	(489.122)
Intereses devengados	396.380	2.142.963
Efectos de la variación del tipo de cambio	1.448.765	880.448
Adelantos en cuenta corriente	100.360	(44.691)
Pagos de capital	(2.604.953)	(517.262)
Pagos de intereses	(889.907)	(230.567)
Retenciones según contrato	(23.506)	(127.138)
Efecto de conversión de estados financieros	690.032	(79.882)
<b>Saldos al cierre</b>	<b>4.837.437</b>	<b>10.251.538</b>

## 15.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

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

El 20 de enero de 2022, la Sociedad remitió a Banco Itaú Argentina S.A. ("BIA") una oferta para la celebración de un Memorandum 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

73

## Nota 15. Préstamos (continuación)

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

### 15.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

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

sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A.; (e) la rescisión de ciertos contratos celebrados en el marco del Fideicomiso Catalinas I entre la Sociedad y/o el Fiduciario y/o BA Development; (f) la rescisión del contrato de cesión pasiva con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en favor de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI garantizadas, a tasa de interés fija incremental, (g) el otorgamiento por Banco Itaú de una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las 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").

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

74



## Nota 15. Préstamos (continuación)

La operación de dación en pago generó para la Sociedad, una ganancia neta de \$ 1.297.920.

### (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.

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

### 15.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

#### (b) Préstamo Banco Itaú Uruguay S.A. (continuación)

acciones. Así como cualquier otra garantía que haya podido ser otorgada a favor del Banco no se encuentre mencionada en el acuerdo que no se extinguen y continúan garantizando todas y cada una de las obligaciones que nacen del Crédito Actual.

#### (c) Préstamo Ponte Armelina S.A.

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

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

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

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.

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.

#### (d) Otros

Con fecha 17 de octubre de 2022 el Directorio aprobó la suscripción por parte de una Compañía de responsabilidad limitada en su carácter de deudora, con Hospitality Infrastructure LLC. e IRSA International LLC., en su carácter de otorgantes, un contrato de línea

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

75



## Nota 15. Préstamos (continuación)

de crédito por un monto máximo de capital de hasta US\$ 4.000.000 (Dólares estadounidenses cuatro millones) devengando una tasa de interés fija del 12,00% nominal anual cuyo vencimiento operará el día 31 de diciembre de 2023 amortizando capital e intereses al vencimiento. La misma será constituida por la Sociedad en el Estado de Delaware, Estados Unidos, cuyo único socio y manager será la Sociedad (GCDI S.A.). El destino de los fondos será otorgar un financiamiento junto con Marcelo Rodolfo Gómez Prieto a Marina Río Luján S.A. A la fecha de los estados financieros no se ha concretado dicho desembolso.

### 15.2 Obligaciones Negociables

Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son:

Clase	Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	3.140.386	108.183	3.733.365	-
XVII	135.757	5.271	148.777	1.708
<b>Total en moneda extranjera</b>	<b>3.276.143</b>	<b>113.454</b>	<b>3.882.142</b>	<b>1.708</b>

### 15.2 Obligaciones Negociables (continuación)

En base a las operaciones realizadas descriptas en el apartado 15.1, la Sociedad abonó el 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad realizó el 11 de agosto de 2022.

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

### 15.3 Arrendamiento Financiero

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Hasta 1 año	5.529	3.925
Más de 1 año y no más de 5 años	3.289	3.701
Cargos financieros futuros	(343)	(306)
<b>Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>8.475</b>	<b>7.320</b>

### 15.4 Arrendamiento Financiero (continuación)

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Hasta 1 año	5.292	3.835
Más de 1 año y no más de 5 años	3.183	3.485
<b>Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>8.475</b>	<b>7.320</b>

## Nota 16. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Plan de pagos de impuestos provinciales		14.489	-
Plan de pagos de impuestos municipales		-	483
Plan de pagos de impuestos nacionales		-	49.616
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes</b>		<b>14.489</b>	<b>50.099</b>
Corrientes			
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		13.485	31.675
Impuesto al Valor Agregado		-	2.893
Impuesto a los Bienes Personales		13.600	15.885
Impuestos provinciales		-	3.945
Plan de pagos de impuestos nacionales		89.542	9.075
Plan de pagos de impuestos provinciales		13.395	-
Plan de pagos de impuestos municipales		246	2.920

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

76

### Nota 16. Otras cargas fiscales (a continuación)

Provisión de impuestos nacionales		6.801	15.469
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		64.467	45.743
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	37	359	3.658
Otras cargas fiscales UTE CRIK		1.640	2.965
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes</b>		<b>203.535</b>	<b>134.228</b>
<b>Total Otras cargas fiscales</b>		<b>218.024</b>	<b>184.327</b>

### Nota 17. Provisiones

No Corriente		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>En moneda nacional</b>			
Saldos al 1° de enero de 2022		-	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		-	-
Altas (I)		453.098	-
Utilizaciones durante el ejercicio		-	-
<b>Total Provisiones no corriente</b>		<b>453.098</b>	<b>-</b>
<b>Corriente</b>			
<b>En moneda nacional</b>			
Saldos al 1° de enero de 2022		602.852	798.607
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(293.368)	(269.525)
Altas (I)		452.900	199.125
Utilizaciones durante el ejercicio		(2.366)	(125.355)
<b>Total Provisiones corriente</b>		<b>760.018</b>	<b>602.852</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.

### Nota 18. Pasivos por impuestos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto Diferido	29	898.113	136.114
<b>Subtotal Pasivos por impuestos – No corrientes</b>		<b>898.113</b>	<b>136.114</b>
<b>Corrientes</b>			
Impuesto a la renta a pagar en moneda nacional		39	215
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera	37	-	21
<b>Subtotal Pasivos por impuestos – Corrientes</b>		<b>39</b>	<b>236</b>
<b>Total Pasivos por impuestos</b>		<b>898.152</b>	<b>136.350</b>

### Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos a pagar en moneda nacional		102.561	270.066
Sueldos a pagar en moneda extranjera	37	-	6.397
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		93.284	135.905
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	37	341	6.494
Plan de pagos de cargas sociales		101.796	108.192
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		194.618	189.121
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	37	488	501
Anticipos al personal		-	(4.471)
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>		<b>493.088</b>	<b>712.205</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

77

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

## Nota 20. Deudas comerciales

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	23.930	87.197
<b>Total Deudas comerciales – No corrientes</b>		<b>23.930</b>	<b>87.197</b>
<b>Corrientes</b>			
Proveedores en moneda nacional		586.584	1.041.389
Proveedores en moneda extranjera	37	631.100	327.958
Cheques diferidos en moneda nacional		518.428	876.505
Cheques diferidos en moneda extranjera	37	-	57.760
Provisión para gastos en moneda nacional		119.348	385.790
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	84.791	70.104
Provisión de obras en moneda nacional		1.125.738	1.291.952
Provisión para obras en moneda extranjera	37	56.951	159.499
Fondo de reparo en moneda nacional		90.631	58.681
Fondo de reparo en moneda extranjera	37	33.140	38.550
Deudas comercial UTE CRIK		13.940	31.383
<b>Total Deudas comerciales – Corrientes</b>		<b>3.260.651</b>	<b>4.339.571</b>
<b>Total Deudas comerciales</b>		<b>3.284.581</b>	<b>4.426.768</b>

## Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(4)</sup>	491.809.457	53,17%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	105.787.862	11,44%	105.950.477	11,45%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. <sup>(3)</sup>	257.330.608	27,82%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. <sup>(4)</sup>	9.752.147	1,05%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	166.098.395	17,96%	165.945.378	17,94%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>924.990.607</b>	<b>100%</b>	<b>924.990.607</b>	<b>100%</b>

(4) 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.

(5) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información provista por PointArgentum Master Fund LP.

(6) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

(7) 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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Ingresos por entrega de unidades	545.980	359.880
Ingresos por venta de bienes de cambio	505.741	237.827
Ingresos por servicios prestados	12.143.427	13.501.159
<b>Total Ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>13.195.148</b>	<b>14.098.866</b>

## Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Costo por entrega de unidades	590.146	287.819
Costos por venta de inventario	345.409	91.732
Costos por servicios prestados	10.250.185	11.212.157
<b>Total Costo de las actividades ordinarias</b>	<b>11.185.740</b>	<b>11.591.708</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

78

**Nota 24. Gastos de comercialización**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos y cargas sociales	332.947	350.708
Otros gastos del personal	12.512	1.103
Alquileres y expensas	8.398	28.831
Honorarios profesionales	4.924	16.396
Impuestos, tasas y contribuciones	362.869	312.534
Movilidad y viáticos	2.504	1.473
Gastos de computación y servicios	2.818	8.027
Gastos de oficina	3.038	4.332
Gastos de publicidad	20.888	12.741
Gastos de ventas	13.427	20.383
Gasto de posventa	11.946	-
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>776.271</b>	<b>756.528</b>

**Nota 25. Gastos de administración**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos y cargas sociales	696.040	835.875
Otros gastos del personal	30.686	4.141
Alquileres y expensas	54.131	74.867
Honorarios profesionales	355.944	361.795
Honorarios al Directorio	33.196	19.425
Honorarios a la sindicatura	12.813	12.932
Gastos de oferta pública	25.494	19.232
Impuestos, tasas y contribuciones	3.946	22.119
Movilidad y viáticos	5.793	4.622
Gastos de computación y servicios	41.774	50.309
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	83.581	88.633
Gastos de oficina	24.844	22.078
Gastos de mantenimiento de equipos	6.267	3.122
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	125.164	127.416
Seguros	14.709	18.540
Gastos generales	33.467	27.717
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>1.547.849</b>	<b>1.692.823</b>

**Nota 26. Otros gastos operativos**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Gastos bancarios	43.068	38.449
Gastos de consorcio	28.168	50.668
Otros créditos incobrables	78.307	100.278
Vicios ocultos	156.932	547.262
Acuerdos contractuales	500.075	491
<b>Total Otros gastos operativos</b>	<b>806.550</b>	<b>737.148</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

79

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Recupero de gastos	71.057	21.057
Alquileres ganados	9.733	2.392
Juicios y otras contingencias	(738.092)	(85.658)
Venta de propiedad, planta y equipo	20.431	3.290
Impuestos no recuperables	(10.338)	(105.936)
Diversos	89.443	45.001
Donaciones	(40)	-
<b>Total Otros ingresos y egresos, netos</b>	<b>(557.806)</b>	<b>(119.854)</b>

### Nota 28. Resultados financieros

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>Diferencias de cambio</b>		
Ingresos por diferencias cambiarias	1.091.049	510.635
Egresos por diferencias cambiarias	(3.303.273)	(1.624.762)
<b>Total Diferencias de cambio</b>	<b>(2.212.224)</b>	<b>(1.114.127)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses	405.879	388.733
Descuentos por pronto pago	475.199	-
Resultado por venta de Inversiones transitorias	-	136.702
Resultado por tenencia de Inversiones transitorias	-	917
Actualizaciones índices	79.332	75.812
Valor actual	312.104	277.263
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>1.272.514</b>	<b>879.427</b>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses	(1.258.267)	(2.813.789)
<b>Subtotal Intereses</b>	<b>(1.258.267)</b>	<b>(2.813.789)</b>
<b>Otros costos financieros</b>		
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	(3.235)	-
<b>Subtotal Otros costos financieros</b>	<b>(3.235)</b>	<b>-</b>
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(1.261.502)</b>	<b>(2.813.789)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(2.201.212)</b>	<b>(3.048.489)</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 de 2022 y 2021:

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias	-	(168)
Impuesto Diferido	(761.999)	(563.984)
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(761.999)</b>	<b>(564.152)</b>

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Quebranto de fuente nacional	822.257	1.661.901
Provisiones de gastos varios	297.718	490.889
Propiedades, planta y equipo	(52.279)	(31.740)
Valuación leasing financiero	(225)	(378)
Gratificaciones	20.254	73.248
Ingresos diferidos	5.707	13.622

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

80

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

Créditos Incobrables	(67.963)	(90.386)
Valuación de activos intangibles	(1.110)	13.369
Valuación de moneda extranjera	26.679	51.969
Valuación de inventarios	(1.916.489)	(1.745.750)
Valuación de inversiones transitorias	(1.910)	10.318
Valuación de propiedades de inversión	(236.902)	(163.098)
Valuación obligaciones negociables convertibles	(29.150)	(4.739)
Valuación pasivos del contrato	1.226.409	1.004.539
Costos financieros activados en bienes de cambio	(27.593)	(53.749)
Gastos UTES	(135)	(263)
Otros créditos	(582.446)	(407.825)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(380.935)	(958.041)
<b>Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido</b>	<b>(898.113)</b>	<b>(136.114)</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 y del Impuesto al Valor Agregado dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los proyectos y servicios de construcción y del cumplimiento de las proyecciones del negocio que permitan su recuperabilidad. La Sociedad realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del ejercicio, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	714.604	(2.074.025)
Prescripción quebrantos	(40.807)	18.313
Ajuste por inflación impositivo	(826.875)	697.116
Autónomos	(181)	109
Inversiones Permanentes	(508.916)	1.196.930
Inversiones transitorias	1.494	(10)
Donaciones	(10)	-
Honorarios al Directorio	(4.502)	4.365
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	509	(144)
Valuación pasivos del contrato	(51.606)	-
Valuación prestamos	(1.731)	1.669
Venta de activos	(127.043)	70.634
Impuestos no deducibles	(2.453)	-
Gastos no deducibles	(5.948)	28.366
Gastos rodados	(163)	438
Intangibles	(232)	-
Provisiones	-	12.739
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	88.962	(512.620)
Diversos	2.899	(8.032)
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(761.999)</b>	<b>(564.152)</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 ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

81

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

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

de Precios al Consumidor (“IPC”), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descritas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	600.571
2025	209.906
2027	11.780
<b>Total</b>	<b>822.257</b>

### Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes</b>			
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	37	-	72.354
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		385.232	215.155
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	37	-	1.453.215
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		448	-
<b>Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes</b>		<b>385.680</b>	<b>1.740.724</b>
<b>Corrientes</b>			
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>			
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		995	482
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		17.043	33.353
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	37	-	5.170
<b>Subtotal</b>		<b>18.038</b>	<b>39.005</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>			
		<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		5.144	9.411
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE		11.351	105.888
Eleprint S.A.		415	808
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		30.644	60.413
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		13	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		475.965	767.265
Accionistas personas físicas		13.600	-
<b>Subtotal</b>		<b>537.132</b>	<b>943.785</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corriente</b>		<b>555.170</b>	<b>982.790</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>		<b>940.850</b>	<b>2.723.514</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente</b>			
		<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		-	43
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		9.704	-
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes</b>		<b>9.704</b>	<b>43</b>
<b>Corriente</b>			
Marina Río Luján S.A.		287	26.120
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	306
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		56	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		28.687	55.880
Limp Ar Rosario S.A.		738	789
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		100	978

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

82

### Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

GCDI LLC en moneda extranjera	37	217	-
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)		134.796	1.426.036
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes</b>		<b>165.038</b>	<b>1.510.109</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>		<b>174.742</b>	<b>1.510.152</b>

(1) Con fecha 17 de enero de 2020, con motivo de atender el cumplimiento en el corto plazo de obligaciones financieras existentes, la Sociedad emitió una obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 31 de diciembre de 2020 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengará un interés del 12% nominal anual, y se encuentra garantizada mediante una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000. Adicionalmente, la Sociedad informó en 3 ocasiones, con fecha 27 de enero de 2021, 22 de febrero de 2021 y 16 de marzo de 2021, GCDI SA y Argentum Investments acordaron extender el período de tolerancia de la Obligación Negociable, con fecha hasta el 24 de febrero de 2021, 17 de marzo de 2021 y 10 de abril de 2021 respectivamente, en los mismos términos y condiciones de la anterior oportunidad. Por último, se hace saber que lo aquí acordado e informado entre la Sociedad y Argentum Investments no representó un evento de incumplimiento bajo la Obligación Negociable ni bajo ningún otro contrato de financiamiento de la Sociedad. Finalmente con fecha 6 de abril de 2021, y con motivo de la refinanciación acordada con Argentum Investments V LLC sobre la obligación negociable, la Sociedad emitió una obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengará un interés del 12% nominal anual (sin perjuicio de reconocerse como intereses bajo la misma los intereses devengados e impagos de las ON Existentes, por un monto de US\$890.000); y se encuentra garantizada mediante (i) una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000 (Dólares Estadounidenses siete millones); (ii) el otorgamiento de una prioridad de cobro a favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables en caso de que la Sociedad transfiera y/o enajene alguna de sus participaciones en ciertas subsidiarias; y (iii) una futura cesión fiduciaria en garantía sobre ciertos inmuebles potenciales que podría recibir la Sociedad.

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

Con fecha 6 de febrero de 2023, la Sociedad en relación a la obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$544.087 con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022, establecieron un periodo de tolerancia hasta el 6 de febrero de 2023. El monto del capital e intereses compensatorios adeudados bajo dicha Obligación Negociables fueron cancelados en su totalidad. Ver Nota 15.

b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

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

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	(5.532)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A.- SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	(2.840)	-
CAPUTO S.A.- PYPISA S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	(313)	(1.410)
CRİK S.R.L.- CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(3.793)	64.718
CRİK S.R.L.- CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(29.208)	(64.718)
CRİK S.R.L.- CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	35.756	(69.650)
CRİK S.R.L.- CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	71.601	40.211
CRİK S.R.L.- CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(31.349)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	43.819	-
Fideicomiso Catalinas I	Aportes Financieros	-	(1.897)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(1.011)	-
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	-	(33.748)
GFDI S.A.- CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	(78)	-
GFDI S.A.- CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	14.239
GFDI S.A.- CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(13)	2.486
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Cobros recibidos	-	177.723
IRSA Inversiones y representaciones S.A.	Pagos efectuados	-	(9.323)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	-	(349)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(96.000)	(43.014)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

83



## Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	98.927	48.815
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	(3.037)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	333	234
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(45.900)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	45.900	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	(402)	978
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	-	(25.952)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	15.500	629
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	80	-
Marina Río Luján S.A.	Aporte financiero	(116.146)	-
Marina Río Luján S.A.	Anticipo Cpra inmuebles	(37.440)	(73.172)
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Cpra inmuebles	62.304	18.720
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	(13.122)	25.561
Marina Río Luján S.A.	Capitalización préstamo	1.284.453	-
Newbery 3431 S.A.	Venta de sociedad	-	635.267
Point Argentum Master Fund	Cobros recibidos	-	(198.794)

## - Transacciones y sus efectos en resultados

Transacción		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	5.532
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	2.840	-
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(4.579)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(393)	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	(35.134)	(13.156)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	1.011	1.897
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	149	(3.800)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	-	31.399
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(14.239)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(2.206)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	3.037	4.545
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(333)	(234)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	149	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	402	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	476	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(80)	(8.577)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	37.440	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	(62.304)	(18.720)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(650.362)	259.597
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	13.122	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	3.793	(64.718)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	31.349	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(51.529)	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	-	(28.440)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(529.142)	(529.857)
SES S.A.	Dividendos	-	105.671

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; Gerencia de 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

84

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

## 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
- 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 15.1, 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

85

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

### 31.2 Garantías emitidas y recibidas (a continuación)

Negociables, de (A) con respecto al emprendimiento inmobiliario desarrollado por GCDI en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, denominado como “Metra Puerto Norte” (“MPN”): (i) todos los créditos y cobranzas emergentes de los boletos de compraventa de las unidades funcionales de MPN cuya propiedad corresponda a GCDI (excluyendo los créditos por equipamiento que no excedan del 5% del precio de cada unidad funcional, y las erogaciones asociadas a dichos créditos); (ii) todos los créditos y cobranzas emergentes de las cuentas por cobrar relacionadas con las unidades funcionales vendidas y pendientes de entrega o entregadas de MPN (excluyendo los créditos por equipamiento que no excedan del 5% del precio de cada unidad funcional, y las erogaciones asociadas a dichos créditos); y (iii) todos los fondos percibidos por la venta de las unidades funcionales referidas en (i) y/o el cobro de los créditos referidos en (ii); B) todos los derechos económicos de la Sociedad a cobrar y a percibir todas las sumas de dinero (expresadas en Pesos, Dólares Estadounidenses o cualquier otra moneda), importes o pagos en especie (incluyendo, sin limitación, cualesquiera títulos, acciones, certificados de participación u otros activos), por cualquier concepto correspondientes a la Sociedad en su carácter de acreedor de (i) las cuotas que vencieron el 31 de julio de 2022, 31 de octubre de 2022 y a vencer el 31 de enero de 2023, del crédito que GCDI tiene en favor de SES S.A., instrumentado a través del acuerdo de reconocimiento y pago N° 1/2021 suscripto entre la Sociedad y SES S.A. con fecha 1 de julio de 2021 (incluyendo los fondos correspondientes al descuento o negociación de los cheques de pago diferido que hayan sido entregados por SES S.A. a la Sociedad) (el “Acuerdo de Reconocimiento y Pago con SES”), y (ii) el cobro del saldo del precio correspondiente al contrato de compraventa de acciones instrumentado entre la Sociedad y SES S.A. a través de la Oferta N°2/2021 para la adquisición de las acciones representativas del cincuenta por ciento (50%) del capital y de los votos de SES S.A. de titularidad de la Sociedad, con fecha 6 de julio de 2021 (el “Contrato de Compraventa de Acciones de SES”); (C) aquellos derechos económicos que tiene la Sociedad derivados de cualquier renovación y/o modificación y/o agregado y/o sustitución (total o parcial) del Acuerdo de Reconocimiento y Pago con SES y del Contrato de Compraventa de Acciones de SES (esos fondos, los “Fondos MPN” y en caso de existencia de dichos fondos en la cuenta del Fideicomiso MPN, el “Ingreso de Caja MPN”). Se establece que los fondos mencionados en los puntos (A), (B) y (C), son aplicados de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso para la creación y administración del Fideicomiso MPN a, entre otros, (i) el pago de las Cuotas de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (ii) al pago de los servicios de intereses de las Obligaciones Negociables con vencimiento posterior a la última Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN.

## Nota 32. Reclamos

### Asuntos legales

Todos los asuntos laborales, judiciales, comerciales, que debían ser provisionados por la Sociedad, se encuentran incluidos en la Nota 17 a los presentes estados financieros.

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

Con fecha 31 de agosto de 2020, Tennenbaum Living Trust y Merkin Family Foundation (“Tennenbaum y MFF”) notificaron a la Sociedad, a través de Cogency Global Inc., nuestro agente autorizado en la ciudad de Nueva York, de la presentación de una demanda 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 contrato de Indenture de fecha 3 de agosto de 2017 (el “Indenture”), contra la Sociedad y contra el Bank of New York Mellon en su calidad de fiduciario, ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York.

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

En dicho contexto, la Sociedad hace saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encuentran en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria que tomó lugar con fecha 10 de febrero de 2020 (publicado bajo el ID 2588952), 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 dicho prospecto.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

86

## Nota 32. Reclamos (continuación)

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

Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Sociedad ha presentado los fundamentos de su posición y respondido en tiempo y forma la demanda recibida solicitando al tribunal la desestimación de la demanda sin más trámite. Siguiendo las reglas del proceso, Tennenbaum y MFF contestaron esa presentación con fecha 6 de enero de 2021 y seguidamente la Compañía realizó una presentación final el 27 de enero de 2021.

El día 31 de agosto de 2021 la Sociedad fue notificada de la decisión emitida por el juez interviniente a través de la cual resolvió:

(i) la desestimación de la pretensión de Tennenbaum y MFF presentada en el marco de la “Trust Indenture Act” (la “TIA”), por la cual afirmaban que, al enmendar el Indenture Original, el Indenture Suplementario violaba dicho Indenture Original. Al respecto, el

Juez (a) determinó que en este caso la TIA no se aplica ya que las Obligaciones Negociables Convertibles se emitieron a través de una colocación privada, y no por medio de una oferta pública, por lo que si el Indenture Original fue violado o no depende de lo determinado en el propio contrato; y (b) en ese sentido, determinó que el umbral de conversión obligatorio no era en sí mismo un término esencial del Indenture Original, rechazando de esta manera las afirmaciones de Tennenbaum y MFF de que, al enmendar el umbral de conversión obligatorio, el Indenture Suplementario había afectado términos esenciales contenidos en el Indenture Original; y

(ii) rechazar el pedido de la Sociedad de desestimar en esta instancia la prosecución del reclamo de los Demandantes sobre el presunto error en la determinación por parte del Directorio de la Sociedad que resolvió que se había alcanzado el umbral necesario de conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles, considerando que Tennenbaum y MFF habían alegado con verosimilitud —lo cual no implica que eso sea cierto ni que el Juez haya decidido sobre el fondo del asunto- que esa determinación debe ser objeto de mayor análisis a través de la continuación del juicio a ese respecto.

Con fecha 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó los alegatos luego de darse por concluida la etapa de prueba. El día 19 de octubre de 2022 tuvo lugar la audiencia para que las partes realicen la exposición oral de sus argumentos ante el Tribunal, previo al dictado de sentencia. A la fecha de los presentes estados financieros la sociedad se encuentra a la espera del dictado de la sentencia por parte del Tribunal.

### 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 contrato de Indenture de fecha 3 de agosto de 2017 (el “Indenture”).

Ayres alega ser titular de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a U\$S 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones), con vencimiento original el 3 de agosto de 2027, y han iniciado acciones civiles de daños y perjuicios por un monto de U\$S 840.000 (dólares estadounidenses ochocientos cuarenta mil) por un supuesto 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 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 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.

Al igual que en el caso Tennenbaum y MFF, la Sociedad hace saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encuentran en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria que tomó lugar con fecha 10 de febrero de 2020 (publicado bajo el ID 2588952), 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 dicho prospecto.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

87

### Nota 33. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Dic 31, 2022
Al 1° de enero de 2022	2.860.871
Ajustes por medición a valor razonable	(335.386)
<b>Total al 31 de Diciembre de 2022</b>	<b>2.525.485</b>
	Dic 31, 2021
Al 1° de enero de 2021	4.663.382
Ajustes por medición a valor razonable	(1.802.511)
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>2.860.871</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:

Tipo de Propiedad	Técnica de valuación	Tipo	M2	Precio por m2
Maltería de Hudson	Comparables	Desarrollo	147.896	USD 90 a USD 100
TOM	Comparables	Desarrollo	3.571	USD 160

### 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 SES S.A. (solo por el ejercicio 2021), 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

88

## Nota 34. Información de segmentos (continuación)

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2022	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2021
<b>ACTIVO</b>						
Activos no corriente	7.114.219	10.511.474	<b>17.625.693</b>	16.003.275	7.667.956	<b>23.671.231</b>
Activos corriente	5.527.352	4.856.328	<b>10.383.680</b>	6.114.887	7.475.209	<b>13.590.096</b>
<b>Total de activos</b>	<b>12.641.571</b>	<b>15.367.802</b>	<b>28.009.373</b>	<b>22.118.162</b>	<b>15.143.165</b>	<b>37.261.327</b>
<b>PASIVO</b>						
Pasivos no corriente	94.209	10.719.860	<b>10.814.070</b>	5.519.241	8.877.943	14.397.183
Pasivos corriente	4.078.993	8.933.218	<b>13.012.211</b>	6.911.315	7.192.659	14.103.974
<b>Total de pasivos</b>	<b>4.173.202</b>	<b>19.653.078</b>	<b>23.826.281</b>	<b>12.430.556</b>	<b>16.070.602</b>	<b>28.501.158</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>						
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>8.468.369</b>	<b>(4.285.276)</b>	<b>4.183.092</b>	<b>9.687.606</b>	<b>(927.437)</b>	<b>8.760.169</b>

Por los ejercicios de doce meses al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2022	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	12.106.919	1.088.229	13.195.148	13.488.401	610.465	14.098.866
Costos de las actividades ordinarias	(10.250.185)	(935.555)	(11.185.740)	(11.212.159)	(379.549)	(11.591.708)
<b>Resultado bruto</b>	<b>1.856.734</b>	<b>152.674</b>	<b>2.009.408</b>	<b>2.276.242</b>	<b>230.916</b>	<b>2.507.158</b>
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(1.834.950)	(405.589)	(2.240.539)	(1.906.753)	(453.967)	(2.360.720)
Otros Gastos Operativos	(117.773)	(688.777)	(806.550)	(126.781)	(610.367)	(737.148)
Otros gastos	(4.125)	(376)	(4.501)	-	-	-
Depreciaciones	(76.590)	(6.991)	(83.581)	(85.086)	(3.547)	(88.633)
Amortizaciones	-	-	-	(68)	(2)	(70)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(335.386)	(335.386)	(1.802.511)	-	(1.802.511)
Otros ingresos y egresos, netos	102.388	(660.194)	(557.806)	(135.144)	15.290	(119.854)
<b>Resultado operativo</b>	<b>(74.316)</b>	<b>(1.944.639)</b>	<b>(2.018.955)</b>	<b>(1.780.101)</b>	<b>(821.675)</b>	<b>(2.601.776)</b>
Resultado por inversiones en sociedades	201.919	(1.861.413)	(1.659.494)	(9.142)	(3.114.661)	(3.123.803)

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 2022 y 2021

	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2022	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	13.195.148	-	<b>13.195.148</b>	12.465.936	1.632.930	<b>14.098.866</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

89

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

	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2022	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2021
Inventarios	6.386.493	-	6.386.493	6.552.439	-	6.552.439
Créditos por ventas	565.520	-	565.520	767.337	-	767.337
Otros créditos	1.027.635	-	1.027.635	360.206	-	360.206
Propiedades de inversión	2.525.485	-	2.525.485	2.860.871	-	2.860.871
Propiedades, planta y equipo	248.193	-	248.193	322.743	-	322.743
Activos intangibles	12.789	-	12.789	4.527	-	4.527
Activos por impuestos	132.506	-	132.506	201.434	-	201.434
Inversiones en Sociedades	1.931.543	-	1.931.543	6.451.100	-	6.451.100
Plusvalía	4.409.849	-	4.409.849	4.409.849	-	4.409.849
Créditos con partes relacionadas	385.680	-	385.680	1.740.725	-	1.740.725
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>17.625.693</b>	<b>-</b>	<b>17.625.693</b>	<b>23.671.231</b>	<b>-</b>	<b>23.671.231</b>

### Nota 35. Resultado por acción

#### Resultado por acción básica y diluida

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

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción</b>		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(4.577.078)	(5.862.385)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(4.577.078)	(5.862.385)
<b>Promedio ponderado de acciones ordinarias</b>		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	924.991	924.991
Acciones potenciales	-	-
Ponderación desde fecha de emisión	-	-
Acciones potenciales ponderadas	-	-
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	924.991	924.991
Resultado por acción básica	(4,95)	(6,34)
Resultado por acción diluida	(4,95)	(6,34)

### 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 17
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 9 de marzo de 2023

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

90



## Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	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\$ 38	176,96	6.673	-
Créditos con partes relacionadas:				
Otros créditos	US\$ -	176,96	-	1.453.215
<b>Total del activo no corriente</b>			<b>6.673</b>	<b>1.453.215</b>
<b>Activo corriente</b>				
Otros créditos:				
Impuesto al Valor Agregado	U\$ 20.444	4,419	90.337	169.947
Impuesto al Patrimonio	U\$ 354	4,419	1.562	1.091
Créditos con clientes	U\$ -	4,419	-	48
Anticipos a proveedores de obra	US\$ 70	176,96	12.419	-
	U\$ 8.978	4,419	39.669	99.290
			<b>52.088</b>	<b>99.290</b>
Depósito en garantía	U\$ 13.002	4,419	57.451	75.221
Depósitos judiciales	US\$ 15	176,96	2.666	2.006
	\$U 113	4,419	500	-
			<b>3.166</b>	<b>2.006</b>
Seguros a devengar	US\$ 2	4,419	7	-
Gastos a rendir	US\$ -	176,96	-	1.480
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	US\$ -	176,96	-	64.405
Créditos a cobrar por ventas de				
Propiedades de inversión	US\$ 774	176,96	136.896	120.041
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 6	4,419	27	30
Diversos	US\$ 9.540	4,419	42.152	43.672
Créditos con partes relacionadas:				
Créditos por ventas	US\$ -	176,96	-	5.170
Créditos por servicios	US\$ 56	176,96	9.825	-
Otros créditos	US\$ 1.709	176,96	302.388	-
Créditos por ventas:				
Deudores por venta de unidades	U\$ 2.614	4,419	11.550	58.926
Deudores por servicios prestados	US\$ -	176,96	17	223.100
Deudores por servicios prestados	U\$ 2.821	4,419	12.466	-
			<b>12.483</b>	<b>286.270</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
Bancos	US\$ 7	176,96	1.323	46.273
	U\$ 3.814	4,419	16.853	8.752
			<b>18.176</b>	<b>55.025</b>
Valores a depositar	U\$ 2.004	4,419	8.853	10.462
<b>Total del activo corriente</b>			<b>746.961</b>	<b>929.913</b>
<b>Total del activo</b>			<b>753.634</b>	<b>2.383.128</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

91

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



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

	Dic 31, 2022			Dic 31, 2021	
	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>					
Deudas comerciales:					
Provisión para gastos	US\$	135	177,16	23.930	87.197
Otras cuentas por pagar					
Acreeedores varios	US\$	-	177,16	-	21.566
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	18.493	177,16	3.276.143	3.882.142
Arrendamiento financiero	US\$	18	177,16	3.183	3.485
<b>Total del pasivo no corriente</b>				<b>3.303.256</b>	<b>3.994.390</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	U\$	883	177,16	156.444	29.689
Préstamos:					
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	U\$	186.233	4,419	822.898	1.577.127
Préstamos recibidos	U\$	112.562	4,419	497.374	283.461
Obligaciones negociables	US\$	640	177,16	113.454	1.708
Arrendamiento financiero	US\$	30	177,16	5.292	3.835
Otras cargas fiscales:					
Retenciones y percepciones a depositar	U\$	81	4,419	359	3.658
Sueldos a pagar	U\$	1.428	2,30	-	6.397
Cargas sociales a pagar	U\$	77	4,419	341	6.494
Provisión para SAC y vacaciones	U\$	110	4,419	488	501
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	1.323	177,16	288.189	327.958
	U\$	76.063	4,419	342.911	-
				<b>631.100</b>	<b>327.958</b>
Cheques diferidos	U\$	-	4,419	-	55.761
	U\$	-	-	-	1.999
				-	<b>57.760</b>
Provisión para gastos	US\$	70	177,16	12.401	70.104
	U\$	16.383	4,419	72.390	-
				<b>84.791</b>	<b>70.104</b>
Provisión para obras	US\$	321	177,16	56.951	159.499
Fondo de reparo	US\$	-	177,16	-	21.451
	U\$	7.500	4,419	33.140	17.099
				<b>33.140</b>	<b>38.550</b>
Saldos con partes relacionadas:					
Deudas comerciales	\$U	8.567	4,419	37.855	38.456
Préstamos	US\$	761	177,16	134.796	1.491.625
	\$U	67.872	4,419	299.903	-
				<b>434.699</b>	<b>1.491.625</b>
Otras cuentas por pagar	\$U	600	4,419	2.651	-
Pasivos del contrato	US\$	-	177,16	-	340.374
Pasivos por impuestos					
Impuestos a la renta a pagar	\$U	-	4,419	-	21
<b>Total pasivo corriente</b>				<b>2.877.837</b>	<b>4.437.217</b>
<b>Total del pasivo</b>				<b>6.181.093</b>	<b>8.341.607</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

92

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

### 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, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	3.923.555	4.303.753
De 3 a 6 meses	483.067	1.266.569
De 6 a 9 meses	1.020.667	1.273.102
De 9 a 12 meses	871.431	1.391.086
Más de 12 meses	2.111.341	2.994.353
Sin plazo establecido	175.080	188.750
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	660	851.796
De 3 a 6 meses	312.680	55.742
De 6 a 9 meses	6.126	75.171
De 9 a 12 meses	27.438	65.070
Más de 12 meses	41.648	427.089
	<b>8.973.693</b>	<b>12.892.481</b>
<b>Deudas (excepto Pasivos por contratos)</b>		
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	4.176.864	5.829.565
De 3 a 6 meses	566.037	667.630
De 6 a 9 meses	428.299	1.426.815
De 9 a 12 meses	3.251.887	3.547.367
Más de 12 meses	4.681.774	5.864.951
Sin plazo establecido	98.406	669.520
<b>Vencido</b>		
De 0 a 3 meses	1.340	-
De 3 a 6 meses	-	2.464
	<b>13.204.607</b>	<b>18.008.312</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, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Devengan intereses	447.528	2.178.647
No devengan intereses	8.526.165	10.713.834
	<b>8.973.693</b>	<b>12.892.481</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>104,06%</b>	<b>32%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en USD:</b>	<b>0%</b>	<b>8%</b>
<b>Deudas (excepto Anticipos de clientes)</b>		
Devengan intereses	3.942.667	10.534.509
No devengan intereses	9.261.940	7.473.803
	<b>13.204.607</b>	<b>18.008.312</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>18,09%</b>	<b>44,95%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en USD:</b>	<b>4,82%</b>	<b>2,44%</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

93

### 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 2022 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	188.221	51.344	239.565
Créditos por ventas	-	4.601.585	4.601.585
Otros créditos	-	1.903.828	1.903.828
Créditos con partes relacionadas	-	180.299	180.299
<b>Totales activos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>188.221</b>	<b>6.737.056</b>	<b>6.925.277</b>

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	151.118	112.618	263.736
Créditos por ventas	-	4.996.711	4.996.711
Otros créditos	-	3.628.134	3.628.134
Créditos con partes relacionadas	-	1.741.094	1.741.094
<b>Totales activos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>151.118</b>	<b>10.478.557</b>	<b>10.629.675</b>

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	2.517.423	2.517.423
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	4.828.962	4.828.962
Otras cuentas por pagar	2.028.281	2.028.281
Deudas con partes relacionadas	174.742	174.742
<b>Totales pasivos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>9.549.408</b>	<b>9.549.408</b>

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	4.368.087	4.368.087
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	10.244.218	10.244.218
Otras cuentas por pagar	184.120	184.120
Deudas con partes relacionadas	1.510.152	1.510.152
<b>Totales pasivos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>16.306.577</b>	<b>16.306.577</b>

#### A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores, créditos por canje y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de diciembre de 2022; 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 de 2022; 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 9 de marzo de 2023

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

94

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

### B. Determinación del valor razonable

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los 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 2022 y 2021:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	188.221	-	-	188.221
Propiedades de inversión	-	2.525.485	-	2.525.485
<b>Totales al 31 de diciembre 2022</b>	<b>188.221</b>	<b>2.525.485</b>	-	<b>2.525.485</b>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	133.690	-	-	133.690
Propiedades de inversión	-	2.890.871	-	2.890.871
<b>Totales al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>133.690</b>	<b>2.890.871</b>	-	<b>2.713.706</b>

## Nota 40. 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.

### 40.1 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

95

## Nota 40. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

### 40.1 Riesgos asociados al mercado (continuación)

#### *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.

### 40.2. 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\$ 23 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 19,1. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo para la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía al cierre de los estados financieros a US\$ 4,4 millones.

Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la Compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La Compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 20,3 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

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

Si bien la Sociedad no posee líneas de crédito con tasa variable, posee acuerdos en descubierto firmados con distintas entidades bancarias por la suma de \$ 320 millones de los cuales al 31 de diciembre de 2022 se encuentra utilizado \$ 114,8 millones representando un 2,37% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 1,15 millones.

#### *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-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 8% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

96

## Nota 40. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

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 41. Información sobre los ingresos por contratos

### 41.1 Desagregación de los ingresos

#### Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Las siguientes tablas 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:

Marcas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Forum	460.447	331.067
Astor	5.123	10.864
Metra	80.409	17.952
Otros	542.250	250.582
<b>Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>1.088.229</b>	<b>610.465</b>

#### Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	547.373	267.058
Rosario	145.079	17.952
Uruguay (Montevideo)	395.777	325.455
<b>Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>1.088.229</b>	<b>610.465</b>

#### Segmento de negocios: Construcción y Servicios

Las siguientes tablas desagregan los ingresos por tipo de proyecto, clientes y tipos de contratos. 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:

Tipo de proyecto	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Residencial	4.885.398	8.704.078
Obra industrial	3.902.477	3.947.614
Comercial	3.045.860	829.840
Otros	273.184	6.869
<b>Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>12.106.919</b>	<b>13.488.401</b>

Tipo de cliente	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Privados	9.795.358	10.842.896
Públicos	2.311.561	2.645.505
<b>Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>12.106.919</b>	<b>13.488.401</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

97

### Nota 41. Información sobre los ingresos por contratos (continuación)

Tipo de contratos	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Formula de costos	-	30.018
Índice CAC	7.809.338	7.727.017
Índice UVA – BCRA	533.500	1.491.479
Índice INDEC	3.507.581	2.931.863
Otros	256.500	1.308.024
<b>Total Ingresos por contrato– Segmento Construcción y servicios</b>	<b>12.106.919</b>	<b>13.488.401</b>

#### 41.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2022	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 31 de diciembre de 2022
Construcción – UTE	14.247.740	10.496.030	(12.106.919)	(243.330)	12.393.521
Real Estate	16.898.061	88.293	(577.690)	(1.868.242)	14.540.422
<b>Saldo de los contratos</b>	<b>31.145.801</b>	<b>10.584.323</b>	<b>(12.684.609)</b>	<b>(2.111.572)</b>	<b>26.933.943</b>

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 26.933,94 millones, de los cuales \$ 12.393,52 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$ 14.540,4 a proyectos de Real Estate desarrollados por la Compañía o a través de subsidiarias.

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

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

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

### Nota 42. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo

Con fecha 7 de septiembre de 2018, la Sociedad fue notificada por la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la paralización de los trabajos de obra correspondiente al proyecto Astor San Telmo, en cumplimiento de lo ordenado al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“GCBA”) por el Juzgado Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 3, Secretaría N° 5, 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 requerido por la normativa aplicable y que ha obtenido todas las aprobaciones pertinentes de los organismos competentes del GCBA, quienes se expidieron en favor de la factibilidad técnica, ambiental y legal del proyecto.

La Sociedad ha tomado intervención en calidad de tercero, y realizado diversas presentaciones en el expediente judicial a efectos de recurrir la resolución que hizo lugar a la medida cautelar interpuesta. Con fecha 12 de octubre de 2018 el juzgado interviniente resolvió modificar los alcances de la medida cautelar dispuesta, ordenando 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 ha permitido que la Sociedad continúe con la construcción de dicho emprendimiento inmobiliario bajo las citadas limitaciones.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

98

## Nota 42. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

Con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia de primera instancia por la que hizo lugar parcialmente a la demanda iniciada por la Asociación Civil Basta de Demoler (la "Asociación") y, en consecuencia, declarar 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 CPU; y dispuso la paralización de los trabajos constructivos que excedan los límites, ordenando la reformulación del proyecto edilicio para la obtención de un nuevo permiso de obra, de conformidad con la normativa urbanística vigente. En el mes de diciembre de 2019, la Sociedad, el GCBA y la Asociación interpusieron recursos de apelación contra la sentencia de primera instancia.

El 24 de julio de 2020 la Sociedad se notificó de la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única por la que se rechazaron los recursos interpuestos por todas las partes del proceso y se confirmó la sentencia de primera instancia. Con fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad y el GCBA, interpusieron sendos recursos de inconstitucionalidad contra el fallo de segunda instancia, solicitando se lo deje sin efecto. El fallo de Cámara fue recurrido por resultar contrario a expresas disposiciones de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en tanto vulnera los derechos constitucionales de TGLT al debido proceso y a la propiedad; y el principio republicano de división de poderes. En síntesis, contrariamente a lo sostenido por la sentencia recurrida, TGLT entiende que: (a) la vía constitucional del amparo es inadmisibles atento a que no se dan en el caso los requisitos constitucionales necesarios para su procedencia; (b) no existe caso judicial que habilite la intervención de la judicatura, atento a la ausencia de daño ambiental y urbanístico, el que tampoco intentó ser acreditado por la actora; y (c) el Proyecto Astor San Telmo fue aprobado por la autoridad con competencia técnica en materia urbanística, cumpliendo debidamente con las normas del Código de Planeamiento Urbano y, por ende, al apartarse la sentencia recurrida sin argumento técnico alguno, suple indebidamente la voluntad de la Administración invadiendo una esfera de poder ajena, a la vez que vulnera el derecho de propiedad de TGLT.

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

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

Con fecha 29 de junio de 2022 la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires por la cual—en fallo dividido— resolviera rechazar los recursos de queja interpuestos por el GCBA y por la Sociedad. Con fecha 13 de julio de 2022, la Sociedad interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, continúa pendiente de tratamiento el recurso extraordinario interpuesto.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos relacionados por dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto, y se encuentra realizando el proceso de negociaciones con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

99



### 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 no corriente	234.147
Activo corriente	1.131.999
Pasivo no corriente	42.707
Pasivo corriente	700.069
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>623.370</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>210.182</b>

#### 43.2 Operaciones Conjuntas

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

Al 31 de diciembre de 2022, 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. – Farallon S.A. – S.E.S S.A. UTE (“Hospital Posadas”) *	40,00%
Caputo S.A.I.C. y F – PYPSA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario”)	66,67%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Islas Malvinas”)	35,00%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. – U.T.E. (“Procrear”)	33,33%
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT (“L’Avenue”)	50,00%

(\*) Al 31 de diciembre de 2022 la UTE se encuentra liquidada con fecha de EEFF del 31 agosto de 2022..

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Hospital Esteban Echeverría	Museo Malvinas Argentinas	ProCreAr	L’Avenue*
Activos	1.581	16.294	96.345	1.104.768
Pasivos	16.137	16.453	93.085	436.391
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>13.174</b>	<b>207</b>	<b>588</b>	<b>668.377</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>(27.730)</b>	<b>(366)</b>	<b>2.672</b>	<b>15.748</b>

(\*) Según EEFF al 30 de septiembre de 2022 reexpresados al 31 de diciembre de 2022.

#### 43.3 Inversión en negocios conjuntos

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

100

### Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

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

	Marina Río Luján S.A.	LAM S.A.
Activo	10.302.362	1.835.609
Pasivo	7.718.594	713.125
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>2.583.768</b>	<b>1.122.484</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>(317.479)</b>	<b>231.066</b>

#### 43.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Caputo S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	-	10.192
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	847	-
Caputo S.A - GFDI S.A - SES S.A UTE	-	910
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1)	-	3.926.380
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	-	72
GCDI LLC	193	-
Limp Ar Rosario S.A.	248.731	320.889
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	572.467	531.655
Marina Río Luján S.A.	1.109.305	1.661.003
<b>Total Inversiones en sociedades</b>	<b>1.931.543</b>	<b>6.451.101</b>

La Sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2022 un pasivo por \$ 1.248.302 con TGLT Uruguay S.A, \$9.703 con CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE , \$ 56 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, mientras que al 31 de diciembre de 2021 la misma registraba un saldo de \$ 536.571 con TGLT Uruguay S.A, con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE \$ 43, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 30).

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Fideicomiso Catalinas (1)	Limp Ar S.A.	GCDI LLC	Eleprint	UT Hospital Nacional Posadas
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2022	1.661.003	531.655	3.926.380	320.889	-	(43)	910
<b>Movimientos del ejercicio:</b>							
Resultado VPP del período	(1.779.534)	117.844	-	84.074	-	890	(910)
Aportes	1.289.672	-	17.667	-	193	-	-
Ajuste normas contables	(61.836)	(77.032)	-	(156.232)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Desvalorización del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Venta de sociedades	-	-	(3.944.047)	-	-	-	-
<b>Total inversiones al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1.109.305</b>	<b>572.467</b>	<b>-</b>	<b>248.731</b>	<b>193</b>	<b>847</b>	<b>-</b>

(1) Venta de participación en Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I

La Sociedad con fecha 4 de marzo de 2022 firmó el acuerdo con el Banco Itaú, entregando en dación de pago su participación en el Fideicomiso. Ver Nota 15.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

101

#### 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 2022 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 2.658.531 y debido a tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, dicha situación deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas.

La Sociedad cuenta con pérdidas recurrentes y su negocio se vio afectado por la pandemia del Covid -19 y las condiciones económicas vigentes en la Argentina. La Dirección de la Sociedad considera que los planes de negocios permitirán revertir la situación descrita.

La Sociedad pudo concretar varias acciones durante el 2022, las que le permitieron reducir la deuda financiera aproximadamente en un 50%. Como se menciona en la Nota 15 a los presentes estados financieros, la Sociedad transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management, cancelando la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, luego como saldo de la operación la Sociedad recibió del Itaú Asset Management \$1.076.035; con lo que se 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, por lo que, luego de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, el monto adeudado bajo las mismas fue de U\$5544.087 en concepto de capital y U\$S 162.015 en concepto de intereses devengados, que como se indica en la Nota 46 fueron finalmente cancelados por la Sociedad el 6 de febrero del 2023. Por otra parte, dentro del marco de desendeudamiento de la compañía, producto del acuerdo descripto, la Sociedad abonó el 11 de agosto de 2022 el pago del 10% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, por un monto de U\$S 2.121.064 (con una quita del 10% por pronto pago), generando también dentro de la renegociación el diferimiento de los vencimientos de las ON según se menciona en la Nota 15.

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

La Dirección de la Sociedad estima que las negociaciones realizadas en los últimos meses, las nuevas ventas de activos esperadas, la alta probabilidad de éxito de algunos proyectos de obras potenciales y el éxito de la capitalización mencionada en el párrafo precedente, permitirán cancelar ciertos pasivos corrientes, recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos, mitigando dichas incertidumbres, permitiendo a la Sociedad continuar avanzando en el cumplimiento de los planes de negocios esperados para el año 2023.

#### Nota 45. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 9 de marzo 2023.

#### Nota 46. Hechos posteriores

Con fecha 1 de febrero de 2023 se aprobó por Acta de Directorio de La Maltería, la suscripción por parte de la misma en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A en el financiamiento a ser otorgado por parte de Itaú Unibanco S.A- Nassau Branch en beneficio de GCDI S.A por un monto de hasta US\$ 767.040.

El 2 de febrero del 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas decidió, por unanimidad de los votos computables; (a) aprobar la emisión de hasta 2.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal de la Sociedad; cuyo precio de suscripción de cada acción ordinaria a emitirse será equivalente al valor nominal de dicha acción más la prima de emisión, y el consecuente aumento de capital por hasta \$2.000.000.000 de valor nominal; (b) colocar dichas acciones mediante oferta pública, y que sean integradas (A) en especie mediante el aporte deudas de subsidiarias de la Sociedad y/o mediante la capitalización de deudas de la Sociedad; y/o (B) en efectivo, en pesos argentinos y/o en moneda extranjera.; (c) determinar la prima de emisión la cual será equivalente al precio promedio simple de listado y cotización en Bolsas y Mercado Argentinos S.A. de acciones de la Sociedad durante el período comprendido entre el 1° de enero de 2022 y el día hábil bursátil inmediatamente anterior al primer día hábil bursátil (excluyendo ese día) en que comienza el período de suscripción establecido para la oferta pública de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, al cual deberá aplicarse un descuento de entre un mínimo del 20% y un máximo del 25% según lo determine el Directorio de la Sociedad en virtud de la delegación de facultades aprobada por Asamblea; y (d) dejar constancia de que los accionistas de la Sociedad podrán, asimismo, hacer uso de su derecho de preferencia para suscribir las acciones ordinarias, conforme al Artículo 62 bis de la Ley N° 26.831 y el Artículo Quinto in fine del estatuto social de GCDI, delegando en el

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

102

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

## Nota 46. Hechos posteriores (continuación)

Directorio la determinación del plazo para ejercer dicho derecho de preferencia, conforme lo permita la normativa aplicable.

Adicionalmente la Asamblea, por unanimidad de los votos computables resolvió (i) delegar en el Directorio de la Sociedad, por dos años, la determinación de la oportunidad de la emisión y de la totalidad de los restantes términos y condiciones de las nuevas acciones ordinarias y la oferta pública de las mismas, y (ii) ampliar el Programa de American Depositary Receipts (“ADRs”) a prorrata de las nuevas acciones ordinarias a emitirse que vayan a ser depositadas en el programa de ADRs mencionado de modo que se emitan ADRs representativos de tales acciones subyacentes, siempre que se suscriban por parte de accionistas y/o inversores que deseen suscribir las nuevas acciones ordinarias en forma de ADRS, en cumplimiento de las normas de títulos valores de los Estados Unidos de América, y (iii) autorizar a los Señores directores la atribución de modificar los términos y condiciones de dicho Programa y de los documentos necesarios para su instrumentación.

Con fecha 3 de febrero de 2023, la Sociedad en relación a la obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$544.087 con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022, establecieron un periodo de tolerancia hasta el 6 de febrero de 2023. El monto del capital e intereses compensatorios adeudados bajo dicha Obligación Negociables fueron cancelados en su totalidad.

Con fecha 23 de febrero, se informa que el directorio acepto la renuncia presentada por el Sr. Hector Mochón al cargo que ocupaba en el comité de auditoría, por razones de índole personal y ratificando su permanencia en el directorio. Finalmente, se hace saber que se designó en reemplazo al Sr. Nicolas Piacentino, vicepresidente de la sociedad, como miembro titular del comité de auditoría, dejándose constancia que el señor Nicolas Piacentino reviste el carácter de “independiente”, de acuerdo con las normas de la CNV.

Con fecha 6 de marzo, se ha informado al mercado que se ha entablado una demanda judicial en los tribunales de la Ciudad de Montevideo, Uruguay, contra la Sucursal de la Sociedad en la República Oriental del Uruguay (la “Sucursal”), con motivo de la obra contratada en el año 2011 para la construcción de un hotel en la ciudad de Montevideo, siendo codemandada conjuntamente con asesores especializados contratados por el mismo cliente. Dicha demanda, iniciada a más de 9 años de finalizados los trabajos y contra una Sucursal que no registra actividad alguna desde 2014 -fecha en que le fue otorgada la recepción de la obra por el cliente- tiene por motivo presuntos defectos constructivos. Al respecto, la Sociedad se encuentra trabajando con sus asesores legales en Uruguay y la Sucursal responderá en tiempo y forma la demanda recibida, esgrimiendo todos los argumentos legales por los cuales entiende que se debería rechazar lo peticionado por los demandantes.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

103

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 2022**

*(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)*

GCDI S.A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	248.191	322.739
Activos intangibles	6	12.789	4.527
Propiedades de inversión	7	101.133	116.966
Inversiones permanentes	8	4.104.831	9.020.602
Plusvalía	9	4.409.848	4.409.848
Inventarios	11	6.386.493	6.552.439
Créditos con partes relacionadas	32	385.680	1.740.724
Activos por Impuesto	12	132.408	239.640
Activos del contrato		8.131	8.131
Otros créditos	13	1.027.635	360.208
Créditos por ventas	14	565.520	767.337
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>17.382.659</b>	<b>23.543.161</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios	11	2.615.205	1.957.802
Otros créditos	13	2.039.416	4.230.016
Créditos con partes relacionadas	32	570.110	1.127.362
Créditos por ventas	14	4.012.049	3.927.921
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	213.858	222.654
<b>Total del activo corriente</b>		<b>9.450.638</b>	<b>11.465.755</b>
<b>Total del activo</b>		<b>26.833.297</b>	<b>35.008.916</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>4.183.092</b>	<b>8.760.170</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por impuestos	31	646.990	-
Provisiones	20	453.098	-
SalDOS con partes relacionadas	32	9.704	43
Otras cuentas por pagar	17	3.114	94.451
Pasivos del contrato	16	6.132.296	8.532.232
Prestamos	18	3.279.326	5.497.048
Otras cargas fiscales	19	14.489	50.099
Deudas comerciales	22	23.930	87.197
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>10.562.947</b>	<b>14.261.070</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Provisiones	20	751.165	602.852
Otras cuentas por pagar	17	2.082.353	89.669
Pasivos del contrato	16	4.394.651	1.620.241
Deudas con partes relacionadas	32	1.113.606	2.046.680
Préstamos	18	237.839	2.893.902
Otras cargas fiscales	19	203.176	130.570
Remuneraciones y cargas sociales	21	492.259	698.813
Deudas comerciales	22	2.812.209	3.904.949
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>12.087.258</b>	<b>11.987.676</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>22.650.205</b>	<b>26.248.746</b>
<b>Total del patrimonio y del pasivo</b>		<b>26.833.297</b>	<b>35.008.916</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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 SEPARADO

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31,2022	Dic 31,2021
Ingresos por actividades ordinarias	24	12.545.906	12.465.936
Costo de las actividades ordinarias	25	(10.103.001)	(9.722.268)
<b>Resultado bruto</b>		<b>2.442.905</b>	<b>2.743.668</b>
Gastos de comercialización	27	(763.887)	(750.655)
Gastos de administración	28	(1.508.121)	(1.583.996)
Otros gastos operativos	26	(757.750)	(746.075)
Otros gastos		(4.501)	(70)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(15.833)	(29.371)
Otros ingresos y egresos, netos	29	(558.123)	(148.143)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(1.165.310)</b>	<b>(514.642)</b>
Resultado de inversiones permanentes	8	(2.652.318)	(5.478.297)
Resultado por ventas de sociedades		1.297.920	394.423
Diferencias de cambio	30	(2.216.347)	(989.779)
Ingresos financieros	30	1.280.786	886.036
Costos financieros	30	(1.184.118)	(2.713.391)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		862.624	2.682.331
<b>Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>(3.776.763)</b>	<b>(5.733.319)</b>
Impuesto a las Ganancias	31	(685.197)	(107.573)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(4.461.960)</b>	<b>(5.840.892)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(115.118)	(21.493)
<b>Total Otro resultado integral</b>		<b>(115.118)</b>	<b>(21.493)</b>
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>(4.577.078)</b>	<b>(5.862.385)</b>
<b>Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora</b>			
Básico		(4,95)	(6,34)
Diluido		(4,95)	(6,34)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado del ejercicio	(4.461.960)	(5.840.892)
Impuesto a las ganancias	685.197	107.573
Resultado de inversiones permanentes	2.652.318	5.478.297
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	83.581	88.372
Amortizaciones activos intangibles	4.501	70
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	15.833	29.371
Resultado por venta de activos	(1.297.920)	-
Diferencia de cambio e intereses devengados	(2.303.791)	179.827
Itau Art. 9.38. Resultado reestructuración	(21.391)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(20.431)	-
Valor actual de activos y pasivos	(312.104)	(277.263)
Aumento de provisiones	(231.246)	(85.658)
Efecto de la conversión de estados financieros	(115.118)	(21.493)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(8.796)	(153.877)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Créditos por ventas	117.689	583.273
Otros créditos	1.396.773	(146.609)
Créditos con partes relacionadas	1.912.296	1.049.793
Inventarios	(491.457)	(824.090)
Activos por impuestos	754.222	308.917
Deudas comerciales	(1.156.007)	838.059
Remuneraciones y cargas sociales	(206.554)	69.578
Otras cargas fiscales	(648.201)	(234.891)
Saldos con partes relacionadas	(1.529.741)	20.788
Pasivos del contrato	1.913.227	(98.450)
Provisiones	832.657	(110.097)
Otras cuentas por pagar	(26.442)	(192.050)
<b>Flujo neto de efectivo (aplicado) / generado a las actividades de operación</b>	<b>(2.462.865)</b>	<b>768.548</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(16.272)	(6.113)
Pagos por compras de activos intangibles	(12.763)	-
Dividendos en sociedades asociadas	233.265	-
Cobros por propiedades, planta y equipo	27.670	-
Cobros por venta de sociedades	5.241.967	349.934
Cobros por venta de activos	827.542	-
Aportes en sociedades asociadas	(1.307.532)	267.932
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>4.993.877</b>	<b>611.753</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Préstamos (Nota 18)	(2.548.604)	(1.767.473)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación</b>	<b>(2.548.604)</b>	<b>(1.767.473)</b>
(Disminución) neta del efectivo y equivalentes	(17.592)	(387.172)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	8.796	153.877
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	222.654	455.949
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (ver Nota 15)</b>	<b>213.858</b>	<b>222.654</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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



## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
<b>Al 1º de enero de 2022</b>	915.238	5.331.473	9.752	10.767.339	(986)	-	17.022.816	(230.532)	(2.191.222)	-	-	(5.840.892)	8.760.170
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.461.960)	(4.461.960)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	(115.118)	-	-	-	(115.118)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(115.118)	-	-	(4.461.960)	(4.577.078)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>915.238</b>	<b>5.331.473</b>	<b>9.752</b>	<b>10.767.339</b>	<b>(986)</b>	<b>-</b>	<b>17.022.816</b>	<b>(230.532)</b>	<b>(2.306.340)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.302.852)</b>	<b>4.183.092</b>

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
<b>Al 1º de enero de 2021</b>	915.238	5.331.473	9.752	52.180.046	(986)	26.433	58.461.956	(230.532)	(2.169.729)	2.484	47.249	(41.488.873)	14.622.555
Absorción pérdidas acumuladas	-	-	-	(41.412.707)	-	(26.433)	(41.439.140)	-	-	(2.484)	(47.249)	41.488.873	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.840.892)	(5.840.892)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.493)	-	-	-	(21.493)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.493)	-	-	(5.840.892)	(5.862.385)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>915.238</b>	<b>5.331.473</b>	<b>9.752</b>	<b>10.767.339</b>	<b>(986)</b>	<b>-</b>	<b>17.022.816</b>	<b>(230.532)</b>	<b>(2.191.222)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.840.892)</b>	<b>8.760.170</b>

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

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**  
(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 1. Propósito de los estados financieros**

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de diciembre de 2022, 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 2022. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

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

Los presentes estados financieros separados corresponden al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2022 y terminado el 31 de diciembre de 2022. 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 2021, 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 2021.

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 2022 y 2021 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 9 de marzo de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

109

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 2022 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 2022	24.022	22.082	183.908	82.100	517.838	76.437	906.387
Adquisiciones	-	11.026	5.246	-	-	-	16.272
Bajas	(5.058)	-	-	(20.302)	-	-	(25.360)
<b>Total</b>	<b>18.964</b>	<b>33.108</b>	<b>189.154</b>	<b>61.798</b>	<b>517.838</b>	<b>76.437</b>	<b>897.299</b>
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2022	(18.430)	(13.699)	(161.168)	(72.220)	(258.181)	(59.950)	(583.648)
Depreciaciones	(1.478)	(7.412)	(14.027)	(2.613)	(45.752)	(12.299)	(83.581)
Disminuciones	4.633	-	-	13.488	-	-	18.121
<b>Total</b>	<b>(15.275)</b>	<b>(21.111)</b>	<b>(175.195)</b>	<b>(61.345)</b>	<b>(303.933)</b>	<b>(72.249)</b>	<b>(649.108)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2022</b>	<b>3.689</b>	<b>11.997</b>	<b>13.959</b>	<b>453</b>	<b>213.905</b>	<b>4.188</b>	<b>248.191</b>

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2021	24.022	15.969	183.908	85.423	517.838	76.437	903.597
Adquisiciones	-	6.113	-	-	-	-	6.113
Bajas	-	-	-	(3.323)	-	-	(3.323)
<b>Total</b>	<b>24.022</b>	<b>22.082</b>	<b>183.908</b>	<b>82.100</b>	<b>517.838</b>	<b>76.437</b>	<b>906.387</b>
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2021	(16.653)	(9.708)	(148.900)	(65.221)	(210.453)	(47.664)	(498.599)
Depreciaciones	(1.777)	(3.991)	(12.268)	(10.322)	(47.728)	(12.286)	(88.372)
Disminuciones	-	-	-	3.323	-	-	3.323
<b>Total</b>	<b>(18.430)</b>	<b>(13.699)</b>	<b>(161.168)</b>	<b>(72.220)</b>	<b>(258.181)</b>	<b>(59.950)</b>	<b>(583.648)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2021</b>	<b>5.592</b>	<b>8.383</b>	<b>22.740</b>	<b>9.880</b>	<b>259.657</b>	<b>16.487</b>	<b>322.739</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 6. Activos intangibles**

	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen			
Balance al 1º de enero de 2022	34.063	1.915	35.978
Adquisiciones	-	12.763	12.763
<b>Total</b>	<b>34.063</b>	<b>14.678</b>	<b>48.741</b>
Amortización y deterioro			
Balance al 1º de enero de 2022	(30.982)	(469)	(31.451)
Amortizaciones	(3.081)	(1.420)	(4.501)
<b>Total</b>	<b>(34.063)</b>	<b>(1.889)</b>	<b>(35.952)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2022</b>	<b>-</b>	<b>12.789</b>	<b>12.789</b>

	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen			
Balance al 1º de enero de 2021	34.063	1.915	35.978
Adquisiciones	-	-	-
<b>Total</b>	<b>34.063</b>	<b>1.915</b>	<b>35.978</b>
Amortización y deterioro			
Balance al 1º de enero de 2021	(30.921)	(460)	(31.381)
Amortización	(61)	(9)	(70)
Disminuciones	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(30.982)</b>	<b>(469)</b>	<b>(31.451)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2021</b>	<b>3.081</b>	<b>1.446</b>	<b>4.527</b>

**Nota 7. Propiedades de inversión**

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Dic 31 2022(1)
Al 1º de enero de 2022	116.966
Ajustes por medición a valor razonable	(15.833)
<b>Total al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>101.133</b>
	Dic 31 2021(1)
Al 1º de enero de 2021	146.337
Ajustes por medición a valor razonable	(29.371)
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>116.966</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 9 de marzo de 2023

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

111

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 8. Inversiones en sociedades**

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Caputo S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		-	10.192
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		847	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE.		-	910
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		-	72
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I		-	3.926.380
GCDI LLC		193	-
La Maltería S.A.U.	10	2.173.288	2.569.501
Limp Ar Rosario S.A.	10	248.731	320.889
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	572.467	531.655
Marina Río Luján S.A. (*)	10	1.109.305	1.661.003
<b>Total Inversiones en sociedades</b>		<b>4.104.831</b>	<b>9.020.602</b>

La Sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2022 un pasivo por \$ 1.248.302 con TGLT Uruguay S.A, \$9.703 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE, \$ 56 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, mientras que al 31 de diciembre de 2021 la misma registraba un saldo de \$ 536.571 con TGLT Uruguay S.A, con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE \$ 43, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 32).

**8.1 Evolución de las inversiones en sociedades**

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Marina Río Luján S.A.	La Maltería S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Fideicomiso Catalinas	Limp Ar S.A.	GCDI LLC	Eleprint	UT Hospital Bicentenario (2)
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2022	1.661.003	2.569.501	531.655	3.926.380	320.889	-	(43)	910
<b>Movimientos del ejercicio:</b>								
Resultado de								
Inversiones permanentes	(1.779.534)	(395.455)	117.844	-	84.074	193	890	(910)
Aportes	1.289.672	-	-	17.667	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	(61.836)	(758)	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(77.032)	-	(156.232)	-	-	-
Venta de sociedades(1)	-	-	-	(3.944.047)	-	-	-	-
<b>Total inversiones al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1.109.305</b>	<b>2.173.288</b>	<b>572.467</b>	<b>-</b>	<b>248.731</b>	<b>193</b>	<b>847</b>	<b>-</b>

**(1) Venta de participación en Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I**

La Sociedad con fecha 4 de marzo de 2022 firmó el acuerdo con el Banco Itaú, entregando en dación de pago su participación en el Fideicomiso. Ver Nota 15.1 a los estados financieros consolidados.

**(2) UT Hospital Bicentenario se liquidó completamente en 2022.**

**Nota 9. Plusvalía**

	Total
Valor residual Dic 31, 2021	4.409.848
Pérdida por deterioro	-
<b>Valor residual Dic 31, 2022</b>	<b>4.409.848</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

112

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 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades**

Información sobre el ente emisor										
Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Según el último estado financiero emitido								
		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1) y (2)	-	-	3.926.380	Desarrollos inmobiliarios	25 de Mayo 359, piso 11° – C.A.B.A	31/12/2022	993.361	25.382	7.853.915	0.00%
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C.Y F – Eleprint S.A – UTE (2)	-	847	-	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	2.672	588	33,33%
Marina Río Luján S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	1.109.305	1.661.003	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/12/2022	2.963.881	(317.479)	2.583.768	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(1.248.302)	(536.942)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2022	18.778	(1.019.389)	(1.274.044)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	248.731	320.889	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/12/2022	5.680	210.182	623.370	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	572.467	531.655	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/12/2022	45.406	231.066	1.122.484	51%
GCDI LLC	\$100 de 1 voto c/u	193	-	Inversora	919 N. Market Street, Suite 725, Wilmington, Delaware	31/12/2022	193	-	193	100%
La Maltería S.A.U. (3)(4)	\$100 de 1 voto c/u	2.173.288	2.569.501	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la cpra, vta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	31/12/2022	195.955	(43.327)	1.626.578	100%

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

(2) Sociedades al 31 de diciembre de 2022.

(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldos de TGLT Uruguay S.A., al 31 de diciembre de 2022 y 2021 expuestos en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

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

113

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 11. Inventarios**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>No corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Astor San Telmo (*)	6.338.982	5.953.540
Metra Puerto Norte	628.926	1.083.987
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	(58.945)	(148.417)
Astor San Telmo	(522.470)	(336.671)
<b>Subtotal Inventarios – No corrientes</b>	<b>6.386.493</b>	<b>6.552.439</b>
<b>Corrientes</b>		
<b>Proyectos terminados</b>		
Astor Núñez	30.571	34.346
Forum Alcorta	-	41.861
Metra Puerto Norte	3.201.754	2.488.086
Otros Proyectos	2.489	2.489
<b>Deterioros</b>		
Forum Alcorta	-	(41.861)
Metra Puerto Norte	(619.609)	(567.119)
<b>Subtotal Inventarios – Corrientes</b>	<b>2.615.205</b>	<b>1.957.802</b>
<b>Total Inventarios</b>	<b>9.001.698</b>	<b>8.510.241</b>

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

La evolución de los inventarios por proyecto al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

No corrientes	ASTOR SAN TELMO		METRA PUERTO NORTE 2	
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2022	5.616.869		935.570	
Traspaso a corriente	-		(468.037)	
Altas del ejercicio	385.441		87.185	
(Pérdidas)/Recuperos por actualización de deterioros	(185.798)		15.263	
<b>Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>5.816.512</b>		<b>569.981</b>	
Corrientes	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2022	34.346	518.867	1.402.100	2.489
Traspaso a corriente	-	-	468.037	-
Altas del ejercicio	430	-	348.784	-
Entregas del ejercicio	(4.205)	(177.361)	-	-
(Pérdidas)/Recuperos por actualización de deterioros	-	(39.334)	61.052	-
<b>Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>30.571</b>	<b>302.172</b>	<b>2.279.973</b>	<b>2.489</b>

**Nota 12. Activos por impuestos**

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias		126.561	190.044
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		5.847	11.389
Impuesto Diferido	31	-	38.207
<b>Total Activos por Impuestos</b>		<b>132.408</b>	<b>239.640</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

114

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 13. Otros créditos**

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		-	191.120
Depósitos en garantía moneda extranjera	35	6.673	-
Diversos en moneda nacional		795	-
Unidades recibidas por canje		1.020.167	169.088
<b>Subtotal Otros créditos – No corrientes</b>		<b>1.027.635</b>	<b>360.208</b>
<b>Corrientes</b>			
Anticipo a proveedores en moneda extranjera	35	12.419	-
Anticipos a proveedores en moneda nacional		1.373.954	1.342.688
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta moneda extranjera	35	-	64.405
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		152.852	1.303.213
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión	35	136.896	120.041
Créditos impositivos UTES		45.095	32.864
Créditos varios UTES		110.407	26.839
Depósitos en garantía moneda extranjera	35	-	9.991
Depósitos en garantía en moneda nacional		2.757	4.093
Depósitos judiciales		13.052	65.719
Depósitos judiciales en moneda extranjera	35	2.666	2.006
Diversos		4.418	5.244
Gastos a recuperar		13.611	44.582
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		4.107	50.377
Gastos a rendir en moneda nacional		2.346	8.386
Gastos a rendir en moneda extranjera	35	-	1.480
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		472	-
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		8.077	18.135
Impuestos Previsionales		8.762	17.588
Unidades recibidas por canje		147.525	1.112.365
<b>Subtotal Otros créditos – Corrientes</b>		<b>2.039.416</b>	<b>4.230.016</b>
<b>Total Otros créditos</b>		<b>3.067.051</b>	<b>4.590.224</b>

**Nota 14. Créditos por ventas**

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		54.501	104.725
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		511.019	662.612
<b>Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes</b>		<b>565.520</b>	<b>767.337</b>
<b>Corrientes</b>			
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		3.334.572	3.046.331
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE		259.529	393.646
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	35	17	19
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		417.931	487.925
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corrientes</b>		<b>4.012.049</b>	<b>3.927.921</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>		<b>4.577.569</b>	<b>4.695.258</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 14. Créditos por ventas (continuación)**

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	2.192.569	2.315.556
De 3 a 6 meses	19.299	248.790
De 6 a 9 meses	18.769	11.814
De 9 a 12 meses	16.615	13.776
Más de 12 meses	502.029	767.337
Sin plazo establecido	82.855	2.669
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	584.627	851.794
De 3 a 6 meses	329.553	55.742
De 6 a 9 meses	441.751	75.171
De 9 a 12 meses	296.126	65.073
Más de 12 meses	93.376	287.536
<b>Total</b>	<b>4.577.569</b>	<b>4.695.258</b>

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

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Caja en moneda nacional		2.726	2.433
Bancos en moneda nacional		21.184	44.639
Bancos en moneda extranjera	35	1.323	24.464
Bonos y títulos en moneda nacional		-	17.428
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		-	133.690
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK		12.038	-
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía		176.183	-
Fideicomiso Metra Puerto Norte		404	-
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>213.858</b>	<b>222.654</b>

**Nota 16. Pasivos del contrato**

No corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Cobros anticipados	6.090.694	8.575.915
Impuesto al valor agregado	(85.697)	(237.578)
Fondo de equipamiento	1.799	16.567
Fondo operativo	-	29
Otros pasivos del contrato	125.500	177.299
<b>Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes</b>	<b>6.132.296</b>	<b>8.532.232</b>
<b>Corrientes</b>		
Cobros anticipados	4.426.156	1.625.343
Impuesto al valor agregado	(40.323)	(31.795)
Fondo de equipamiento	5.554	21.406
Fondo operativo	3.264	5.287
<b>Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes</b>	<b>4.394.651</b>	<b>1.620.241</b>
<b>Total Pasivos del contrato</b>	<b>10.526.947</b>	<b>10.152.473</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

116

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 16. Pasivos del contrato (continuación)**

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

<b>No corrientes</b>	<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Astor San Temo	6.132.296	7.748.686
Metra Puerto Norte 2	-	735.662
Otros Proyectos	-	47.884
<b>Subtotal Pasivos del contrato no corrientes</b>	<b>6.132.296</b>	<b>8.532.232</b>
<b>Corrientes</b>		
Metra Puerto Norte 2	1.971.836	1.103.498
Metra Puerto Norte 1	26.651	26.825
Segmento Construcción	2.381.726	468.875
Otros Proyectos	14.438	21.043
<b>Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes</b>	<b>4.394.651</b>	<b>1.620.241</b>
<b>Total Pasivos por Contratos</b>	<b>10.526.947</b>	<b>10.152.473</b>

**Nota 17. Otras cuentas por pagar**

<b>No corrientes</b>	Notas	<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Acreedores varios en moneda extranjera	35	-	21.566
Dividendos a pagar		93	181
Ingresos diferidos		-	66.820
Otros pasivos		3.021	5.884
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes</b>		<b>3.114</b>	<b>94.451</b>
<b>Corrientes</b>			
Acreedores varios en moneda nacional		1.776.328	12.816
Acreedores varios en moneda extranjera	35	156.444	29.688
Provisión Honorarios al Directorio		-	11.466
Otros pasivos		28.746	13.154
Otros pasivos – UTES		63.649	22.545
Ingresos diferidos		57.186	-
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes</b>		<b>2.082.353</b>	<b>89.669</b>
<b>Total Otras cuentas por pagar</b>		<b>2.085.467</b>	<b>184.120</b>

**Nota 18. Préstamos**

<b>No corrientes</b>	Notas	<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	3.276.143	3.882.142
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional		-	1.611.421
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	3.183	3.485
<b>Subtotal Préstamos – No Corrientes</b>		<b>3.279.326</b>	<b>5.497.048</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

117

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 18. Préstamos (continuación)**

<b>Corrientes</b>		<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	113.454	1.708
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional		-	2.860.252
Préstamos recibidos		4.304	-
Adelantos en cuenta corriente		114.789	28.107
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	5.292	3.835
<b>Subtotal Préstamos – Corrientes</b>		<b>237.839</b>	<b>2.893.902</b>
<b>Total Préstamos</b>		<b>3.517.165</b>	<b>8.390.950</b>

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

<b>POR EL EJERCICIO</b>		<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Saldos al inicio		8.390.950	9.978.590
Reexpresión de saldos a moneda homogénea		(4.083.330)	(3.372.326)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes		8.349	130.434
Baja por traspaso de deuda (Gastos ITAU)		80.770	(489.122)
Cambio pasivo ON XVI NIIF 9		48.394	-
Intereses devengados		330.774	2.114.866
Efectos de la variación del tipo de cambio		1.448.766	880.448
Adelantos en cuenta corriente		100.360	(44.691)
Pagos de capital		(1.926.585)	(449.544)
Pagos de intereses		(857.777)	(230.567)
Retenciones según contratos		(23.506)	(127.138)
<b>Saldos al cierre</b>		<b>3.517.165</b>	<b>8.390.950</b>

Ver detalle de préstamos en Nota 15 a los estados financieros consolidados.

**Nota 19. Otras cargas fiscales**

<b>No corrientes</b>		<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Plan de pagos impuestos nacionales		-	49.616
Plan de pagos impuestos provinciales		14.489	-
Plan de pagos impuestos municipales		-	483
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – No Corrientes</b>		<b>14.489</b>	<b>50.099</b>
<b>Corrientes</b>			
Retenciones y percepciones a depositar		64.467	45.743
Impuesto sobre los Bienes Personales		13.600	15.885
Impuesto al Valor Agregado		-	2.893
Impuesto a los Ingresos Brutos		13.485	31.675
Impuestos provinciales		-	3.945
Plan de pagos impuestos nacionales		89.542	9.075
Plan de pagos impuestos municipales		246	2.920
Plan de pagos impuestos provinciales		13.395	-
Otras cargas fiscales UTES		1.640	2.965
Provisión impuestos nacionales		6.801	15.469
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes</b>		<b>203.176</b>	<b>130.570</b>
<b>Total Otras cargas fiscales</b>		<b>217.665</b>	<b>180.669</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

118

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 20. Provisiones**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>No Corrientes</b>		
<b>En moneda nacional</b>		
Altas (I)	453.098	-
<b>Total Provisiones - No Corrientes</b>	<b>453.098</b>	<b>-</b>
<b>Corrientes</b>		
<b>En moneda nacional</b>		
Saldos al inicio	602.852	798.607
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(293.368)	(269.525)
Altas (I)	444.047	199.125
Utilización durante el ejercicio	(2.366)	(125.355)
<b>Total Provisiones - Corrientes</b>	<b>751.165</b>	<b>602.852</b>
<b>Total Provisiones</b>	<b>1.204.263</b>	<b>602.852</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.

**Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos a Pagar	102.561	270.065
Cargas sociales a pagar	93.284	135.905
Provisión para vacaciones y SAC	194.618	189.121
Plan de pagos Impuestos Nacionales SUSS	101.796	108.193
Anticipos al personal	-	(4.471)
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>	<b>492.259</b>	<b>698.813</b>

**Nota 22. Deudas comerciales**

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>No Corrientes</b>			
Provisión para gastos en moneda extranjera	35	23.930	87.197
<b>Subtotal Deudas Comerciales- No Corrientes</b>		<b>23.930</b>	<b>87.197</b>
<b>Corrientes</b>			
Proveedores en moneda nacional		586.584	1.041.388
Proveedores en moneda extranjera	35	288.188	82.187
Cheques diferidos		518.428	876.505
Provisión para gastos en moneda nacional		119.348	385.791
Provisión para gastos en moneda extranjera	35	12.401	70.104
Provisión para obras en moneda nacional		1.125.738	1.291.952
Provisión para obras en moneda extranjera	35	56.951	66.958
Deudas comerciales – UTES		13.940	31.383
Fondo de reparo en moneda nacional		90.631	58.681
<b>Total Deudas comerciales- Corrientes</b>		<b>2.812.209</b>	<b>3.904.949</b>
<b>Total Deudas Comerciales</b>		<b>2.836.139</b>	<b>3.992.146</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

119

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 23. Capital social**

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

Accionistas	Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	491.809.457	53,17%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	105.787.862	11,44%	105.950.477	11,45%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. <sup>(3)</sup>	257.330.608	27,82%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. <sup>(2)</sup>	9.752.147	1,05%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	166.098.395	17,96%	165.945.378	17,94%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>924.990.607</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 24. Ingresos por actividades ordinarias**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Ingresos por entrega de inventario	150.202	40.129
Ingresos por venta	505.741	237.827
Ingresos por servicios prestados	11.889.963	12.187.980
<b>Total ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>12.545.906</b>	<b>12.465.936</b>

**Nota 25. Costo de las actividades ordinarias**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Costos por entrega de inventario	376	28.816
Costos por venta de bienes de cambio	259.325	56.367
Costos por servicios prestados	9.843.300	9.637.085
<b>Total Costo de las actividades ordinarias</b>	<b>10.103.001</b>	<b>9.722.268</b>

**Nota 26. Otros gastos operativos**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Acuerdos contractuales	500.075	491
Gastos bancarios	39.677	37.483
Gastos de consorcio	23.350	38.199
Otros créditos incobrables	115.138	100.278
Otros gastos no deducibles	25.738	22.362
Vicios ocultos	53.772	547.262
<b>Total Otros gastos operativos</b>	<b>757.750</b>	<b>746.075</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

120

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 27. Gastos de comercialización**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos y cargas sociales	328.670	347.686
Otros gastos del personal	12.459	1.064
Alquileres y expensas	8.398	28.831
Honorarios profesionales	4.924	16.396
Impuestos, tasas y contribuciones	358.650	312.142
Movilidad y viáticos	2.199	1.456
Gastos de computación y servicios	2.818	8.027
Gastos de ventas	12.141	19.255
Gastos de publicidad	18.644	11.466
Gastos de oficina	3.038	4.332
Gasto de posventa	11.946	-
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>763.887</b>	<b>750.655</b>

**Nota 28. Gastos de administración**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos y cargas sociales	696.040	832.996
Otros gastos del personal	30.686	3.278
Alquileres y expensas	54.131	67.529
Honorarios profesionales	347.033	310.350
Honorarios al Directorio	33.196	19.425
Honorarios a la Sindicatura	12.813	12.932
Impuestos, tasas y contribuciones	3.139	5.318
Gastos de oferta pública	25.494	19.232
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	83.581	88.372
Movilidad y viáticos	5.793	4.622
Gastos de computación y servicios	41.155	49.267
Gastos de oficina	21.267	16.762
Gastos de mantenimiento de equipos	6.267	3.124
Gastos generales	7.729	5.353
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	125.164	127.309
Seguros	14.633	18.127
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>1.508.121</b>	<b>1.583.996</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

121

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos**

<b>(Pérdida)/ Ganancia por:</b>	<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Venta de bienes de uso	20.431	3.290
Recupero de gastos	71.057	21.057
Juicios y otras contingencias	(731.321)	(85.658)
Alquileres ganados	966	2.392
Diversos	91.122	16.712
Donaciones	(40)	-
Impuestos no recuperables	(10.338)	(105.936)
<b>Total Otros ingresos y egresos, netos</b>	<b>(558.123)</b>	<b>(148.143)</b>

**Nota 30. Resultados financieros**

	<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
<b>Diferencias de cambio</b>		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	1.117.506	565.997
Egresos sobre diferencias cambiarias	(3.333.853)	(1.555.776)
<b>Total Diferencias de cambio</b>	<b>(2.216.347)</b>	<b>(989.779)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses	414.151	395.342
Descuentos por pronto pago	475.199	-
Resultado por venta de inversiones	-	136.702
Resultado por tenencia de Inversiones Transitorias	-	917
Valor actual de créditos	312.104	277.263
Actualizaciones índices	79.332	75.812
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>1.280.786</b>	<b>886.036</b>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses	(1.180.884)	(2.713.391)
Subtotal Intereses	(1.180.884)	(2.713.391)
<b>Otros costos financieros</b>		
Resultado por tenencia de inversiones	(3.234)	-
Subtotal Otros costos financieros	(3.234)	-
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(1.184.118)</b>	<b>(2.713.391)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(2.119.679)</b>	<b>(2.817.134)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

122

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 31. 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 2022 y 2021:

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(685.197)	(107.573)
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(685.197)</b>	<b>(107.573)</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 ejercicio es la siguiente:

<b>(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:</b>	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Quebranto fiscal de fuente nacional	822.257	1.661.901
Valuación Inversiones transitorias	(1.910)	10.318
Costos financieros	(27.593)	(53.749)
Propiedades, planta y equipo	(52.279)	(31.740)
Intangibles	(1.110)	13.369
Leasing	(225)	(378)
Créditos incobrables	(67.963)	(90.388)
Valuación Propiedades de Inversión	14.221	11.224
Valuación inventarios	(1.916.489)	(1.745.750)
Valuación moneda extranjera	26.679	51.969
Obligación Negociable Privada	(29.150)	(4.739)
Otros créditos	(582.446)	(407.825)
Resultados UTES	(135)	(263)
Gratificaciones	20.254	73.248
Pasivos del contrato	1.226.409	1.004.539
Provisiones Varias	297.718	490.889
Pasivo por ajuste impositivo	(380.935)	(958.040)
Ingresos diferidos	5.707	13.622
<b>Posición neta (Pasivo)/ Activos por Impuesto Diferido</b>	<b>(646.990)</b>	<b>38.207</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 y del Impuesto al Valor Agregado dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los proyectos y servicios de construcción y del cumplimiento de las proyecciones del negocio que permitan su recuperabilidad. La Sociedad realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del ejercicio, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

123

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)**

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	791.406	(1.617.446)
Amortización Rodados	(30)	343
Amortización Marcas	(232)	-
Autónomos	(181)	109
Consumo ajuste por inflación impositivo	(826.875)	697.116
Defecto provisión	(51.606)	-
Donaciones	(10)	-
Gastos no deducibles	(5.948)	28.366
Gastos de Rodados	(133)	95
Impuestos no deducibles	(2.453)	-
Honorarios directores	(4.502)	4.365
Intereses	(1.731)	1.669
Inversiones permanentes	(508.916)	1.196.930
Inversiones transitorias	1.494	(10)
Otros	(7.101)	-
Prescripción Quebrantos	(40.807)	18.313
Propiedades, planta y equipos	10.000	(8.033)
Provisiones	-	12.739
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	509	(144)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	88.962	(512.619)
Venta de sociedades	(127.043)	70.634
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(685.197)</b>	<b>(107.573)</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 ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 ejercicio 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo ejercicio fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de diciembre de 2022, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	600.571
2025	209.906
2027	11.780
<b>Total</b>	<b>822.257</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

124

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. 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:

<b>OTROS CRÉDITOS- No corrientes</b>	<b>Notas</b>	<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	35	-	72.354
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		385.232	215.155
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	35	-	1.453.215
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		448	-
<b>Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes</b>		<b>385.680</b>	<b>1.740.724</b>
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>			
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>			
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		17.043	33.353
FDB S.A. en moneda nacional		2.460	4.793
FDB S.A. en moneda extranjera	35	9.825	11.087
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		995	482
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	35	-	5.170
<b>Subtotal</b>		<b>30.323</b>	<b>54.885</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>			
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		5.144	9.411
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		11.352	105.888
Eleprint S.A.		415	808
FDB S.A. en moneda extranjera	35	2.654	-
FDB S.A. en moneda nacional		-	1.589
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		30.644	60.413
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		13	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		475.965	767.265
Ponte Armelina S.A en moneda extranjera (1)	35	-	127.103
Accionistas personas físicas		13.600	-
<b>Subtotal</b>		<b>539.787</b>	<b>1.072.477</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas - Corrientes</b>		<b>570.110</b>	<b>1.127.362</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>		<b>955.790</b>	<b>2.868.086</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2022, se realizaron diferentes líneas de préstamos entre la sociedad y Ponte Armelina S.A., por una suma de US\$ 1.652.000, devengando intereses compensatorios a una tasa de interés anual del 12 %, cuyo vencimiento operan al 31.12.2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

125

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. Partes relacionadas (continuación)**

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

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES</b>			
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		9.704	-
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		-	43
<b>Subtotal</b>		<b>9.704</b>	<b>43</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes</b>			
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>			
Marina Río Luján S.A.		287	26.120
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	306
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		28.687	55.880
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		56	-
Limp Ar Rosario S.A.		738	789
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		100	978
GCDI LLC en moneda extranjera	35	217	-
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	35	134.796	1.426.036
TGLT Uruguay S.A.		948.568	536.571
<b>Subtotal</b>		<b>1.113.606</b>	<b>2.046.680</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes</b>			
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>			
		<b>1.123.310</b>	<b>2.046.723</b>

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

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

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

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(313)	(1.410)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	(5.532)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	(2.840)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(3.793)	64.718
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(29.208)	(64.718)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	35.756	(69.650)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	71.601	40.211
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(31.349)	-
FDB S.A.	Aportes Financieros	(2.126)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	43.819	-
Fideicomiso Catalinas I	Aportes Financieros	-	(1.897)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(1.011)	-
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	-	(33.748)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(78)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	(13)	2.486
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	14.239
IRSA Inversiones y representaciones S.A.	Cobros recibidos	-	177.723
IRSA Inversiones y representaciones S.A.	Pagos efectuados	-	(9.323)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	-	(349)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(96.000)	(43.014)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

126

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. Partes relacionadas (continuación)**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	98.927	48.815
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	(3.037)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	333	234
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(45.900)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	(402)	978
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	45.900	-
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	-	(25.952)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	15.500	629
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmueble	(37.440)	(73.172)
Marina Río Luján S.A.	Aportes Financieros	(116.146)	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	62.304	18.720
Marina Río Luján S.A.	Baja por capitalización	1.284.453	-
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	(13.122)	25.561
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	80	-
Newbery 3431 S.A.	Venta de sociedad	-	635.267
Point Argentum Master Fund	Cobros recibidos	-	(198.794)
Ponte Armelina S.A.	Préstamos recibidos	66.251	-
Ponte Armelina S.A.	Préstamos otorgados	(252.176)	(120.491)
Ponte Armelina S.A.	Cobros recibidos	61.856	-
Ponte Armelina S.A.	Pagos efectuados	(72.117)	-
SES. S.A.	Cobros recibidos	-	105.671
<b>Totales</b>		<b>1.082.549</b>	<b>487.202</b>

**- Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	5.532
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	2.840	-
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(4.579)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	3.793	(64.718)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	31.349	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(51.529)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(393)	-
FDB S.A.	Resultados financieros	(3.841)	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	(35.134)	(13.156)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	1.011	1.897
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	149	(3.800)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	-	31.399
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(14.239)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	-	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(2.206)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	3.037	4.545
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(333)	(234)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	149	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	402	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	476	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(80)	(8.577)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

127

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. Partes relacionadas (continuación)**

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	37.440	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	(62.304)	(18.720)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(650.362)	259.597
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	13.122	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	-	(28.440)
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	529.142	(529.857)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	(23.568)	-
SES S.A	Resultados por dividendos	-	105.671
<b>Totales</b>		<b>(214.259)</b>	<b>(273.100)</b>

**Nota 33. 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 acciones	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 20
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 25
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 35
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 30

**Nota 34. Reclamos**

34.1 Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados presentes.

34.2 Ver Nota 42 de los estados financieros consolidados presentes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

128

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera**

Rubro	Dic 31, 2022			Dic 31, 2021	
	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\$	38	176,96	6.673	-
Créditos con partes relacionadas:					
Otros Créditos	US\$	-	176,96	-	1.525.569
<b>Total del activo no corriente</b>				<b>6.673</b>	<b>1.525.569</b>
<b>Activo corriente</b>					
Otros créditos:					
Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión	US\$	774	176,96	136.896	120.041
Crédito a cobrar por venta de activos	US\$	-	176,96	-	64.405
Gastos a rendir	US\$	-	176,96	-	1.480
Depósitos en garantía	US\$	-	176,96	-	9.991
Depósitos judiciales	US\$	15	176,96	2.666	2.006
Anticipo a proveedores	US\$	70	176,96	12.419	-
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	56	176,96	9.825	16.257
Otros creditos	US\$	15	176,96	2.654	127.103
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$	0,10	176,96	17	19
Previsión deudores incobrables	US\$	-	176,96	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Bancos	US\$	7	176,96	1.323	24.464
<b>Total del activo corriente</b>				<b>165.800</b>	<b>365.766</b>
<b>Total del activo</b>				<b>172.473</b>	<b>1.891.335</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

129

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Rubro	Dic 31, 2022			Dic 31, 2021	
	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>					
Deudas Comerciales					
Pasivo por compra de inmueble	US\$				
Provisión para gastos	US\$	135	177,16	23.930	87.197
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	US\$	-	177,16	-	21.566
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	18.493	177,16	3.276.143	3.882.142
Arrendamiento financiero	US\$	18	177,16	3.183	3.485
<b>Total del pasivo no corriente</b>				<b>3.303.256</b>	<b>3.994.390</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	US\$	883	177,16	156.444	29.688
Deudas con partes relacionadas:					
Prestamos	US\$	761	177,16	134.796	1.426.036
Otras cuentas por pagar	US\$	1	177,16	217	-
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	640	177,16	113.454	1.708
Arrendamiento financiero	US\$	30	177,16	5.292	3.835
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	1.627	177,16	288.188	82.187
Provisión para gastos	US\$	70	177,16	12.401	70.104
Provisión para obras	US\$	321	177,16	56.951	66.958
<b>Total del pasivo corriente</b>				<b>767.743</b>	<b>1.680.516</b>
<b>Total del pasivo</b>				<b>4.070.999</b>	<b>5.674.906</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

130

 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 2022 PRESENTADOS 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, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	3.787.341	3.740.960
De 3 a 6 meses	459.268	1.407.928
De 6 a 9 meses	1.019.512	1.254.289
De 9 a 12 meses	871.436	1.366.260
Más de 12 meses	2.111.243	3.107.909
Sin plazo establecido	93.005	144.162
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	660	851.796
De 3 a 6 meses	312.680	55.742
De 6 a 9 meses	6.126	75.171
De 9 a 12 meses	27.438	65.071
Más de 12 meses	44.109	323.920
	<b>8.732.818</b>	<b>12.393.208</b>

<b>Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)</b>	<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	3.833.252	(4.916.345)
De 3 a 6 meses	474.507	(198.644)
De 6 a 9 meses	428.260	(2.320.772)
De 9 a 12 meses	2.871.330	(2.711.827)
Más de 12 meses	4.430.651	(5.728.838)
Sin plazo establecido	83.918	(217.383)
<b>Vencido</b>		
Hasta 0 a 3 meses	1.340	-
Hasta 3 a 6 meses	-	(2.464)
	<b>12.123.258</b>	<b>(16.096.273)</b>

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

<b>Créditos / Activos por impuestos</b>	<b>Dic 31, 2022</b>	<b>Dic 31, 2021</b>
Devengan intereses	447.528	2.299.139
No devengan intereses	8.285.290	10.094.069
	<b>8.732.818</b>	<b>12.393.208</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>104,06%</b>	<b>23,88%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en dólares:</b>	<b>12,00%</b>	<b>8%</b>
<b>Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)</b>		
Devengan intereses	3.942.667	(8.735.200)
No devengan intereses	8.180.591	(7.361.073)
	<b>12.123.258</b>	<b>(16.096.273)</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>18,09%</b>	<b>23,50%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en dólares:</b>	<b>5,02%</b>	<b>44,95%</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

131

 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 2022 PRESENTADOS 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 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

132

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

dólares estadounidenses por un total de US\$ 23 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 19,1. 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 \$ 20,3 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

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

Si bien la Sociedad no posee líneas de crédito con tasa variable, posee acuerdos en descubierto firmados con distintas entidades bancarias por la suma de \$ 320 millones de los cuales al 31 de diciembre de 2022 se encuentra utilizado \$ 114,8 millones representando un 2,37% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 1,15 millones.

#### *Riesgos crediticios*

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

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-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 8% 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. 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 1069 cajas en la dirección Av. Amancio Alcorta 2482, Parque Patricios; 958 cajas en la localidad de Carlos Espigazzini, dirección San miguel de Tucumán 601; 56 cajas en la calle Torcuato Di Tella 1800 en la misma localidad; y 73 cajas en la localidad de Tristán Suárez, dirección Puente del Inca 2450.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

133

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 39. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 2.636.620 y debido a tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, dicha situación deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas.

La Sociedad cuenta con pérdidas recurrentes y su negocio se vio afectado por la pandemia del Covid -19 y las condiciones económicas vigentes en la Argentina. La Dirección de la Sociedad considera que los planes de negocios permitirán revertir la situación descripta.

La Sociedad pudo concretar varias acciones durante el 2022, las que le permitieron reducir la deuda financiera aproximadamente en un 50%. Como se menciona en la Nota 15 a los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management, cancelando la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, luego como saldo de la operación la Sociedad recibió del Itaú Asset Management \$1.076.035; con lo que se 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, por lo que, luego de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, el monto adeudado bajo las mismas fue de US\$544.087 en concepto de capital y US\$ 162.015 en concepto de intereses devengados, que como se indica en la Nota 40 fueron finalmente cancelados por la Sociedad el 6 de febrero del 2023. Por otra parte, dentro del marco de desendeudamiento de la compañía, producto del acuerdo descripto, la Sociedad abonó el 11 de agosto de 2022 el pago del 10% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, por un monto de US\$ 2.121.064 (con una quita del 10% por pronto pago), generando también dentro de la renegociación el diferimiento de los vencimientos de las ON según se menciona en la Nota 15 a los presentes estados financieros consolidados.

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

### Nota 40. Hechos posteriores

Con fecha 1 de febrero de 2023 se aprobó por Acta de Directorio de La Maltería, la suscripción por parte de la misma en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A en el financiamiento a ser otorgado por parte de Itaú Unibanco S.A- Nassau Branch en beneficio de GCDI S.A por un monto de hasta US\$ 767.040.

El 2 de febrero del 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas decidió, por unanimidad de los votos computables; (a) aprobar la emisión de hasta 2.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal de la Sociedad; cuyo precio de suscripción de cada acción ordinaria a emitirse será equivalente al valor nominal de dicha acción más la prima de emisión, y el consecuente aumento de capital por hasta \$2.000.000.000 de valor nominal; (b) colocar dichas acciones mediante oferta pública, y que sean integradas (A) en especie mediante el aporte deudas de subsidiarias de la Sociedad y/o mediante la capitalización de deudas de la Sociedad; y/o (B) en efectivo, en pesos argentinos y/o en moneda extranjera.; (c) determinar la prima de emisión la cual será equivalente al precio promedio simple de listado y cotización en Bolsas y Mercado Argentinos S.A. de acciones de la Sociedad durante el período comprendido entre el 1° de enero de 2022 y el día hábil bursátil inmediatamente anterior al primer día hábil bursátil (excluyendo ese día) en que comienza el período de suscripción establecido para la oferta pública de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, al cual deberá aplicarse un descuento de entre un mínimo del 20% y un máximo del 25% según lo determine el Directorio de la Sociedad en virtud de la delegación de facultades aprobada por Asamblea; y (d) dejar constancia de que los accionistas de la Sociedad podrán, asimismo, hacer uso de su derecho de preferencia para suscribir las acciones ordinarias, conforme al Artículo 62 bis de la Ley N° 26.831 y el Artículo Quinto in fine del estatuto social de GCDI, delegando en el Directorio la determinación del plazo para ejercer dicho derecho de preferencia, conforme lo permita la normativa aplicable.

Adicionalmente la Asamblea, por unanimidad de los votos computables resolvió (i) delegar en el Directorio de la Sociedad, por dos años, la determinación de la oportunidad de la emisión y de la totalidad de los restantes términos y condiciones de las nuevas acciones ordinarias y la oferta pública de las mismas, y (ii) ampliar el Programa de American Depositary Receipts ("ADRs") a prorrata de las nuevas acciones ordinarias a emitirse que vayan a ser depositadas en el programa de ADRs mencionado de modo que se emitan ADRs representativos de tales acciones subyacentes, siempre que se suscriban por parte de accionistas y/o inversores que deseen suscribir las nuevas acciones ordinarias en forma de ADRS, en cumplimiento de las normas de títulos valores de los Estados Unidos de América, y (iii) autorizar a los Señores directores la atribución de modificar los términos y condiciones de dicho Programa y de los documentos necesarios para su instrumentación.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

134

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 40. Hechos posteriores (continuación)

Con fecha 3 de febrero de 2023, la Sociedad en relación a la obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$544.087 con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022, establecieron un periodo de tolerancia hasta el 6 de febrero de 2023. El monto del capital e intereses compensatorios adeudados bajo dicha Obligación Negociable fueron cancelados en su totalidad.

Con fecha 23 de febrero, se informa que el directorio acepto la renuncia presentada por el Sr. Hector Mochón al cargo que ocupaba en el comité de auditoría, por razones de índole personal y ratificando su permanencia en el directorio. Finalmente, se hace saber que se designó en reemplazo al Sr. Nicolas Piacentino, vicepresidente de la sociedad, como miembro titular del comité de auditoría, dejándose constancia que el señor Nicolas Piacentino reviste el carácter de “independiente”, de acuerdo con las normas de la CNV.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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

135

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



**Grant Thornton Argentina**  
Av. Corrientes 327 Piso 3°  
C1043AAD – Buenos Aires  
Argentina

T (54 11) 4105 0000  
F (54 11) 4105 0100  
E [post@gtar.com.ar](mailto:post@gtar.com.ar)  
[www.gtar.com.ar](http://www.gtar.com.ar)

## **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 salvedades***

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 2022, los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros consolidados, expuesta en las Notas 1 a 46, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por la revelación incompleta y los posibles efectos de los hechos descriptos en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 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 salvedades**

- i) En Nota 44 “Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad” 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 \$ 2.658.531 y pérdidas recurrentes que encuadran a la Sociedad en reducción obligatoria del capital. La Dirección estima que las negociaciones realizadas con los acreedores, las ventas de activos proyectadas, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2023. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) Los saldos incluidos de la UTE Crik en los estados contables consolidados, corresponden a fecha de cierre al 30 de septiembre de 2022 y no han sido actualizados al 31 de diciembre de 2022.
- iii) En Nota 43 “Inversiones en sociedades” a los estados financieros consolidados, en relación a la valuación de la inversión en la vinculada Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 1.109.305 no hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para validar la recuperabilidad de los activos diferidos originados por quebrantos fiscales por miles de \$ 442.874.
- 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 \$ 822.257 con la reversión de diferencias temporales pasivas y la generación de resultados positivos. El saldo neto del pasivo por impuesto diferido asciende a miles \$ 898.113. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de dicho quebranto fiscal.

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 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 salvedades.

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

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

***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 salvedades” hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar.

En las secciones “Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados” y “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe, puede verse un resumen de las respectivas responsabilidades del Directorio de la Sociedad y de los auditores externos, respectivamente, en relación a la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

***Deterioro del valor de la plusvalía y los activos tales como Propiedad Planta y Equipo***

Ver nota 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 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;

***Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)***

- 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.

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.

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 preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

***Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de 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.

***Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados - (continuación)***

- 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 2022 a diciembre 2022;
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
  - 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
  - 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 91%;
  - 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: 91%.
- 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 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$184.470.226 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, 9 de marzo de 2023.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
Contadores Públicos  
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



**Grant Thornton Argentina**  
Av. Corrientes 327 Piso 3°  
C1043AAD – Buenos Aires  
Argentina

T (54 11) 4105 0000  
F (54 11) 4105 0100  
E [post@gtar.com.ar](mailto:post@gtar.com.ar)  
[www.gtar.com.ar](http://www.gtar.com.ar)

## 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 salvedades***

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 2022, 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 40, 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 separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, 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 salvedades**

- i) En Nota 39 “Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad” 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 \$ 2.636.620 y pérdidas recurrentes que encuadran a la Sociedad en reducción obligatoria del capital. La Dirección estima que las negociaciones realizadas con los acreedores, las ventas de activos proyectadas, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2023. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) Los saldos incluidos de la UTE Crik en los estados contables separados, corresponden a fecha de cierre al 30 de septiembre de 2022 y no han sido actualizados al 31 de diciembre de 2022.
- iii) En Nota 8 “Inversiones en sociedades” a los estados financieros separados, en relación a la valuación de la inversión en la vinculada Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 1.109.305 no hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para validar la recuperabilidad de los activos diferido originados por quebrantos fiscales por miles de \$ 442.874.
- iv) En Nota 31 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros separados, la Dirección de la Sociedad estima recuperar el quebranto de miles de \$ 822.257 con la reversión de diferencias temporales pasivas y la generación de resultados positivos. El saldo neto del pasivo por impuesto diferido asciende a miles \$ 646.990. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de dicho quebranto fiscal.

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 salvedades.

***Párrafo de énfasis***

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

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

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

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estas cuestiones.

***Cuestiones clave de la auditoría***

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de las cuestiones descritas en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades” hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar.

***Cuestiones clave de la auditoría (continuación)***

En las secciones “Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros separados” y “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados” de nuestro informe, puede verse un resumen de las respectivas responsabilidades del Directorio de la Sociedad y de los auditores externos, respectivamente, en relación a la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

***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;

***Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)***

- 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.

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.

***Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información) (continuación)***

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.

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.

***Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de 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.



***Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados (continuación)***

- 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 2022 a diciembre 2022;
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
  - 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
  - 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 91%
  - 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: 91%.
- 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 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$184.470.226 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, 9 de marzo de 2023.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
Contadores Públicos  
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. Tº252 - Fº72

# INFORME DE COMISION FISCALIZADORA

Señores accionistas de

## GCDI S.A.

En nuestro carácter de Comisión Fiscalizadora de GCDI S.A., y de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, hemos examinado los documentos detallados en el apartado I siguiente. La preparación y emisión de dichos documentos es responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas.

## I- DOCUMENTOS OBJETO DEL EXAMEN

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

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

## II- RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

# INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

## III- RESPONSABILIDAD Y ALCANCE DEL EXAMEN

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la resolución técnica (FACPCE) 15. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en Actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Se deja expresa constancia que los Sres. Ignacio Arrieta y Fernando Sasiain, miembros titulares de esta Comisión, ejercen la profesión de abogado, y por ende no expresan opinión alguna respecto del cumplimiento de las normas de contabilidad y auditoría vigentes, mencionadas en el párrafo anterior, y su adecuación a los documentos detallados en el apartado I.

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

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

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

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

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

## IV- FUNDAMENTOS DE LA OPINION CON SALVEDADES

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

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

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

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

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

# **INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)**

## **V- CONCLUSION**

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

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

## **VI- ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES**

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

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

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

## **VII- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) Los estados financieros adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- b) Los estados contables mencionados en el apartado I, incisos a) a e) surgen de registros contables que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados;
- c) Las cifras de los estados financieros consolidados, mencionados en el apartado I, incisos f) a j) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros de las sociedades que integran el grupo económico;

# INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

## VII- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS (continuación)

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

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

IGNACIO ARRIETA

Por Comisión Fiscalizadora