



**RESEÑA INFORMATIVA, ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS Y SEPARADOS
CONDENSADOS,
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

AL 31 DE MARZO DE 2023

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

RESEÑA INFORMATIVA.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS	14
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS.....	15
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS	16
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS	17
Nota 1. Información corporativa	18
1.1. Modelo de negocio y cambio de marca.....	18
1.2. Estructura corporativa.....	19
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	20
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	20
3.1. Normas contables profesionales aplicadas	20
3.2. Unidad de medida	20
3.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas	20
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	21
4.1. Normas contables aplicables	21
4.2. Bases de consolidación.....	21
4.3. Moneda funcional	21
4.4. Información comparativa	21
4.5. Estacionalidad de las operaciones	21
4.6. Adquisiciones y disposiciones.....	22
4.7. Administración del riesgo financiero.....	22
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	22
Nota 6. Activos intangibles.....	23
Nota 7. Plusvalía	23
Nota 8. Inventarios.....	23
Nota 9. Activos por impuestos.....	24
Nota 10. Otros créditos	24
Nota 11. Créditos por ventas.....	25
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo	26
Nota 13. Otras cuentas por pagar	26
Nota 14. Pasivos por contratos.....	27
Nota 15. Préstamos.....	27
Nota 16. Otras cargas fiscales.....	29
Nota 17. Provisiones	30
Nota 18. Pasivos por impuestos.....	30
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales	30
Nota 20. Deudas comerciales	30
Nota 21. Capital social.....	31
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	31
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	31
Nota 24. Gastos de comercialización	32
Nota 25. Gastos de administración.....	32
Nota 26. Otros gastos operativos	32
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos	33
Nota 28. Resultados financieros	33
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	33
Nota 30. Partes relacionadas.....	35
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	38
Nota 32. Reclamos	38
Nota 33. Propiedades de inversión	40
Nota 34. Información de segmentos.....	40
Nota 35. Resultado por acción.....	41
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV	42
Nota 37. Determinación de valores razonables.....	42
Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos	44
38.1 Desagregación de los ingresos	44
38.2 Evolución de los contratos.....	45
Nota 39. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo	45
Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades.....	47
40.1 Inversión en asociadas.....	47
40.2 Operaciones Conjuntas.....	47
40.3 Inversión en negocios conjuntos	47
40.4 Resumen de saldos por Sociedad.....	48
Nota 41. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	48
Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados	49

Nota 43. Hechos posteriores	49
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS	51
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS	52
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS	53
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS	54
Nota 1. Propósito de los estados financieros	55
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	55
Nota 3. Actividad de la Sociedad	55
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados	55
Nota 5. Propiedades, planta y equipo	56
Nota 6. Activos intangibles	57
Nota 7. Propiedades de inversión	57
Nota 8. Inversiones en sociedades	58
Nota 9. Plusvalía	58
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades	59
Nota 11. Inventarios	60
Nota 12. Activos por impuestos	60
Nota 13. Otros créditos	61
Nota 14. Créditos por ventas	61
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo	62
Nota 16. Pasivos del contrato	62
Nota 17. Otras cuentas por pagar	63
Nota 18. Préstamos	63
Nota 19. Otras cargas fiscales	64
Nota 20. Provisiones	65
Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales	65
Nota 22. Deudas comerciales	65
Nota 23. Capital social	66
Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias	66
Nota 25. Costo de las actividades ordinarias	66
Nota 26. Gastos de comercialización	66
Nota 27. Gastos de administración	67
Nota 28. Otros gastos operativos	67
Nota 30. Resultados financieros	68
Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	68
Nota 32. Partes relacionadas	71
Nota 34. Reclamos	73
Nota 35. Guarda de documentación	74
Nota 36. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	74
Nota 37. Hechos posteriores	74



RESEÑA INFORMATIVA

GCDI S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2023

BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

Hechos relevantes del período

Asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 2 de febrero de 2023:

Con fecha 2 de febrero de 2023 se realizó la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas en la que, entre otras cuestiones, se resolvió:

1. 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% (veinte por ciento) y un máximo del 25% (veinticinco por ciento) 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.

Cancelación de Obligación Negociable Privada

Con fecha 3 de febrero del 2023 la Sociedad anunció, en relación a la obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 544.087,25, con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022, y con un período de tolerancia, que en principio se había extendido hasta el 31 de enero del 2023, y posteriormente, hasta el 6 de febrero de 2023, que los montos de capital e intereses compensatorios adeudados bajo dicha obligación negociable fueron cancelados en su totalidad por la Sociedad.

Modificaciones en la composición del Comité de Auditoría

El 23 de febrero de 2023 la Sociedad comunicó que, en la reunión de Directorio de la Sociedad celebrada en esa misma fecha, el Directorio tomó nota y aceptó la renuncia presentada por el Sr. Héctor Mochón al cargo que ocupaba en el Comité de Auditoría. De acuerdo con lo expresado por el Sr. Héctor Mochón, el apartamiento del cargo se debió a razones de naturaleza personal y ratificó su permanencia en el Directorio.

Finalmente, se hace saber que se designó en reemplazo al Sr. Nicolás Piacentino, Vicepresidente de la Sociedad, como miembro titular del Comité de Auditoría dejándose constancia que el señor Nicolás Piacentino reviste el carácter de "independiente", de acuerdo con las pautas establecidas en el artículo 11, capítulo III, Título II de las normas de la CNV (aprobadas por la Resolución General N° 622/2013 de la CNV y sus complementarias y modificatorias.

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Demanda en Montevideo, Uruguay

Se informa que el día 6 de marzo, 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, por un monto aproximado de U\$S 3.6 millones 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 Sucursal respondió 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.

Segunda Enmienda al Contrato de Refinanciación

El 9 de marzo de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió aprobar la suscripción por parte de (i) Ponte Armelina S.A., como deudora y TGLT Uruguay S.A., como fiadora (ambas sociedades, constituidas en la República Oriental del Uruguay y que se encuentran bajo el control de la Sociedad con el 100% de sus acciones y votos), y (ii) Hospitality Infrastructure, LLC (una entidad indirectamente controlada por Point Argentum Master Fund LP) y Latin Advisors Ltd., como acreedores, una segunda enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo del 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del contrato de refinanciación hasta el 30 de mayo de 2023, y ampliar la cesión en garantía de derechos que posee la sociedad sobre ciertos cobros de Logística Ambiental Mediterránea S.A y Limp AR S.A., dos sociedades subsidiarias de la Sociedad.

Hechos relevantes posteriores al período

Operación entre Partes Relacionadas

Con fecha 3 de abril del 2023, se decidió aprobar la celebración por la Sociedad, en su carácter de contratista, de un contrato de locación de obra junto con ARGENTINA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. cuyo objeto es la remodelación de habitaciones del Hotel SHERATON Buenos Aires Hotel & Convention Center sito en Retiro, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Sociedad se desempeñará como contratista principal, estará a cargo del gerenciamiento y administración del Contrato y será la responsable de programar la coordinación y ejecución de las tareas y trabajos para el desarrollo de la obra.

Se deja constancia que ARGENTINA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. reviste el carácter de “parte relacionada” conforme lo dispone el art. 72 de la Ley de Mercado de Capitales y que el monto del Contrato supera el 1% del patrimonio social medido conforme a los últimos Estados Financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. En consecuencia, a los fines de su aprobación, el Comité de Auditoría de la Sociedad ha emitido, un informe por el cual considera que los términos y condiciones del Contrato pueden considerarse razonablemente adecuados a las condiciones normales y habituales del mercado

Designación de los miembros del Directorio:

La Asamblea General y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de abril de 2023 designó a los miembros del Directorio por los próximos 3 ejercicios. En función de ello, el Directorio de la Sociedad, en su reunión del 27 de abril de 2023 resolvió: (a) tomar nota de la no aceptación del cargo de Director Titular comunicada por el Sr. Roberto Apelbaum, que habiendo cumplido su mandato, decide no renovarlo por motivos personales, y (b) distribuir los cargos en el Directorio, el quedó compuesto del siguiente modo:

Presidente: Francisco Sersale

Vicepresidente: Nicolás Piacentino

Directores titulares: Carlos Manfroni; Mauricio López Aranzasti; Isaac Héctor Mochón y Alejandro Belio.

Directores Suplentes: Mario Roberto Ascher Moran, designado para reemplazar a Nicolas Piacentino; Santiago McCormick, designado para reemplazar a Carlos Manfroni; Tomas Iavicoli, designado para reemplazar a Mauricio López Aranzasti; María Gabriela Macagni, designada para reemplazar a Isaac Héctor Mochón; Damián Barreto, designado para reemplazar a Francisco Sersale; Gastón Armando Lernoud, designado para reemplazar a Roberto Apelbaum quien, como se informó previamente, no ha aceptado el cargo para el cual fue designado; Daniel Antúnez, designado para reemplazar a Alejandro Belio.

Adicionalmente, en la misma reunión se resolvió designar a los miembros del Comité de Auditoría, el quedó compuesto del siguiente modo:

Miembros titulares: Mauricio López Aranzasti, Carlos Manfroni y Nicolás Piacentino.

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Miembros suplentes: Tomás Iavicoli; Santiago McCormick y Mario Roberto Ascher Morán.

Se hace saber que todos los miembros del Comité de Auditoría revisten la condición de “independientes” en los términos de lo estipulado por el artículo 16, Capítulo III, Título II de las Normas de la CNV.

Hitos relevantes acerca de nuestra actividad de construcción

Cliente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 31/03/2023
Club Atlético River Plate - Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti	mar-22	Obra de Renovación del Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti: Etapa I - construcción de Graderíos Inferiores Nivel 0 y Espacios Hospitality Nivel 3. Incluyen las tareas de demoliciones, movimientos de suelos, estructuras de hormigón armado y metálicas, mamposterías, albañilería, carpinterías, pintura, revestimientos e instalaciones completas	mar-22	74%
Toyota - Planta Automotriz de Zarate (Pcia. Bs.As.)	mar-22	El alcance las obras incluye movimiento de suelos, fundaciones, estructuras de hormigón armado y metálicas, cubiertas, cerramientos, carpinterías, e instalaciones. Los trabajos se iniciaron en junio de 2022 y surgió la necesidad de una ampliación del proyecto contratado que está en negociación. Por esta razón es que bajo el porcentaje de avance con respecto al 09-22	jun-22	24%
Mirgor - Planta Baradero - Proyecto ONTEC	oct-21	Etapa preliminar: Obras de construcción del cerco perimetral y portones de acceso y el movimiento y preparación de suelos en las áreas de construcción de las futuras instalaciones.	oct-21	100%
	ene-22	Etapa I: incluye fundaciones, estructuras metálicas, cerramientos y pavimentos.	feb-22	96%
	feb-22	Etapa II: incluye fundaciones, estructuras metálicas, cerramientos y pavimentos.	abr-22	
TAURUS UPM 2 - TGLT Uruguay S.A.	sep-20	Planta de Celulosa que se construye en la Zona Franca ubicada en Puerto Centenario, Durazno en la República Oriental del Uruguay. Los trabajos comprenden las tareas de movimiento de suelo, estructuras de hormigón, albañilería, estructuras metálicas, carpinterías metálicas, "Curtain Wall" e instalaciones del edificio	sep-20	100%
Reactor R-10 CNEA Ezeiza	feb-16	Los trabajos incluyen las obras civiles completas, obras de infraestructura y construcciones metálicas e instalaciones básicas.	mar-16	99%
América Pavilion S.A. - OM Recoleta	ene-17	Etapa 1: Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos"	ene-17	66%
	ago-17	Etapa 2: "Obra Húmeda": incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de marcos, herrerías y conductos de ventilación	oct-17	
	may-19	Ampliación del contrato de construcción: incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termo mecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas".	sep-19	98%
	jul-22	Debido a la suspensión de obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19 y reprogramaciones de la obra, implican una ampliación del plazo de obra que se está negociando. El grado de avance no se modificó con respecto al 12-22 debido a una ampliación del saldo del contrato.	jul-22	
Fideicomiso Concepción 2931 -Concepción Live Art Work	Ene-18	Trabajos de Organización de obra y control calidad del hormigón. Movimiento de Suelos, depresión de napas, apuntalamiento, demoliciones y estructura hasta planta baja. Estructuras de hormigón armado desde losa sobre primer piso hasta azotea e ítems complementarios. Mampostería, tabiques de hormigón, parámetros	Ene-18	98%

		de roca de yeso, aislaciones, conductos de ventilación, revoques internos y externos y varios. Cielorraso, contrapisos, pisos, zócalos, revestimientos, yeso, provisiones y colocación.		
Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 - L'Avenue Libertador	feb-19	El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente. <i>La suspensión de obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implican una ampliación del plazo de ejecución que se está terminado de formalizar.</i>	mar-18	76%
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.	ago-18	Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A, por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales externas, y Grupo C que comprende la instalación termo mecánica. Como consecuencia de las medidas adoptadas tomadas por el Gobierno Nacional y en particular por las autoridades aeroportuarias, tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, Aeropuertos Argentina 2000 S.A. comunicó a la Sociedad la suspensión de la obra desde el 19 de marzo de 2020	sep-18	92%
	jul-22	Se acordó la reprogramación y continuación de las obras, estableciendo un nuevo monto de contrato a ejecutar.	jul-22	
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Aeroparque Jorge Newbery	mar-22	Relocalización de Instalaciones de Gremios y Comedor del personal y mobiliarios, y las obras del sector de conexión internacional	abr-22	88%
	jun-18	Obra de la Nueva Sala Vip del Aeroparque Jorge Newbery en la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas de demoliciones, albañilería, carpinterías, revestimientos, equipamiento e instalaciones.	jul-22	
BLISS S.A. – Edificio Marina	Sep-22	Los trabajos comprenden las tareas de excavación, submuración, movimiento de suelos, fundaciones y estructura de hormigón en altura e instalación eléctrica básica	Oct-22	21%
MIRGOR – Planta Tortuguitas –	Ene-23	Ampliación del Laboratorio Samsung en MILOG - Plaza Logística Tortuguitas; las obras comprenden la construcción de un edificio modular con paneles autoportantes y cubierta metálica con sus terminaciones e instalaciones.	Feb-23	79%
AMERICAN AIRLINES – Aeropuerto Internacional de Ezeiza	Mar-23	BackOffice de American Airlines en el Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas de demoliciones, construcción de tabiques, albañilería, carpinterías, revestimientos e instalaciones.	Mar-23	10%

Hitos relevantes acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

Entre los hitos de nuestros proyectos durante el ejercicio, se destacan los siguientes:

Venice (emprendimiento a cargo de Marina Río Luján S.A.)

Al cierre del primer trimestre del año en curso y luego de la convocatoria a toma de posesión realizada a 101 compradores ya se han entregado 81 Unidades Funcionales del Edificio Goletas 2.

El Club House, (Gimnasio, Vestuarios, Saunas, Pileta y los Salones de uso múltiple) ya operan habitualmente para los propietarios de la comunidad Venice, todo bajo un sistema de monitoreo remoto y grabación que permite cubrir los aspectos de control y seguridad.

Con relación a las obras tendientes a la habilitación del puerto y las amarras que vinculan el emprendimiento con el Río Luján, ya se ha concluido la instalación de la barrera náutica que cubre el acceso desde el Río Luján, la cual se encuentra en un proceso de prueba operacional.

A la fecha de la presente Reseña, Marina Río Luján se haya abocada a la ejecución (ya contratada) de la Marinería y de la bajada de kayaks. Se encuentra pendiente de contratación lo relativo a los sistemas de acceso al puerto y monitoreo del canal; lo que permitirá desarrollar los aspectos de seguimiento y grabación de lo ocurrido en el acceso y egreso al mismo y en general lo vinculado con la operación del canal y el puerto.

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Marina Rio Luján continúa analizando los aspectos más convenientes para la incorporación de un nuevo módulo para la ampliación de la Planta de tratamiento de líquidos para así optimizar el uso en el complejo en general.

Por otra parte, estamos a la espera de las aprobaciones finales de la Municipalidad para la ejecución de las Obras Hidráulicas y Viales.

Forum Puerto del Buceo (emprendimiento a cargo de FDB S.A.)

FDB cuenta con 5 UF en stock y 1 UF vendida cuya entrega de posesión se encuentra pendiente.

El proyecto se encuentra finalizado. Actualmente la constructora, oportunamente contratada por FDB, se encuentra realizando tareas de postventa en garantía, tanto en algunas unidades como en áreas comunes del proyecto, las cuales se estiman terminar en el próximo semestre (julio 2023).

Astor San Telmo

Continúa vigente la decisión judicial que restringe la altura del Emprendimiento y afecta su desarrollo. Para mayor información remitirse a la Nota 39 de los estados financieros consolidados.

Metra Puerto Norte

La obra registra un avance sustancial. La estructura de hormigón armado, mampostería y albañilería del edificio se encuentran completas en su totalidad, las instalaciones sanitarias y eléctricas cuentan con un avance del 98% y 95% respectivamente. Las carpinterías exteriores, revoques de yeso y revestimientos poseen un avance del 98% al igual que la instalación de muebles de cocina.

I. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por los períodos de tres meses)

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020	Mar 31, 2019
Activo no corriente	21.373.356	22.995.369	39.226.031	49.061.094	63.043.508
Activo corriente	12.794.643	15.819.493	15.009.532	20.922.635	35.127.939
Total del activo	34.167.999	38.814.862	54.235.563	69.983.729	98.171.447
Pasivo no corriente	13.910.843	15.925.231	19.232.463	27.530.056	34.875.680
Pasivo corriente	15.136.668	13.244.554	17.743.976	20.114.453	33.750.630
Total del pasivo	29.047.511	29.169.785	36.976.439	47.644.509	68.626.310
Atribuible a los propietarios de la controladora	5.120.488	9.645.077	17.259.124	22.339.220	29.545.137
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
Total del patrimonio neto	5.120.488	9.645.077	17.259.124	22.339.220	29.545.137
Total del pasivo y patrimonio neto	34.167.999	38.814.862	54.235.563	69.983.729	98.171.447

II. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por los períodos de tres meses)

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020	Mar 31, 2019
Resultado operativo	418.613	(874.166)	(95.487)	(4.722.109)	470.385
Resultado por inversiones en sociedades	81.255	106.199	96.275	(2.752.050)	244.036
Resultado por venta de sociedades	-	1.570.080	-	-	-
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(782.061)	(756.477)	(512.226)	(2.567.618)	(26.470.406)
Ingresos financieros	597.932	730.616	148.553	2.010.733	1.281.888
Costos financieros	(239.342)	(1.031.507)	(956.032)	(6.861.355)	(12.277.999)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	223.103	46.171	984.256	5.226.740	22.918.119
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	299.500	(209.084)	(334.661)	(9.665.659)	(13.833.977)
Impuesto a las Ganancias	(302.669)	(475.017)	69.493	(2.702.356)	(1.073.144)
Resultado del período	(3.169)	(684.101)	(265.168)	(12.368.015)	(14.907.121)
Otro resultado integral	63.412	(141.872)	(11.059)	324.188	(734.446)
Resultado integral total del período	60.243	(825.973)	(276.227)	(12.043.827)	(15.641.567)

III. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por los períodos de tres meses)

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020	Mar 31, 2019
Fondos generados (utilizados en) por actividades operativas	(319.969)	(985.571)	(208.187)	6.520.125	(1.558.177)
Fondos generados (utilizados en) por actividades de inversión	391.607	7.408.611	193.040	(9.023.029)	(4.892.424)
Fondos generados (utilizados en) por actividades de financiación	121.288	(4.627.749)	(416.105)	(824.960)	(1.294.536)
Total de fondos (utilizados) durante el período	192.926	1.795.291	(431.252)	(3.327.864)	(7.745.137)

IV. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020	Mar 31, 2019
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,85	0,85	0,85	1,04	1,04
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,18	0,18	0,47	0,47	0,43
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,63	0,59	0,72	0,70	0,64

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

V. PERSPECTIVAS

El año electoral ya está en marcha y, si bien todavía no están definidas las candidaturas, está claro que la tensión política se va a trasladar a la economía y las finanzas. En ese marco, la elevada inflación y la reacción alcista de la cotización del dólar van a agregar dificultades al escenario de los próximos meses.

El Gobierno Nacional se comprometió hace un año ante el FMI a reducir el déficit fiscal primario (previo al pago de intereses de la deuda) hasta el 1,9% del PIB en 2023, de modo de alcanzar el equilibrio en 2024. Será un duro desafío para el Gobierno y no hay indicios que pueda existir un ajuste fiscal que enfríe la economía e impacte sobre los salarios del electorado.

El Fondo Monetario Internacional recortó la previsión de crecimiento para la Argentina correspondiente al año en curso y aumentó la previsión de inflación, según surge del último informe Perspectivas Económicas Mundiales publicado a inicios del mes de abril del corriente. El organismo redujo de 2% a 0,2% la estimación de aumento del Producto Interno Bruto (PIB) para 2023 y elevó de 60% a 88% la proyección de inflación. Cabe destacar que dicho ajuste se ubica por debajo de las proyecciones privadas: el último REM de marzo 2023 sitúa en 110% al incremento del índice de precios al consumidor proyectado para el año. Asimismo, según el índice de precios al consumidor (IPC), en el primer trimestre la inflación registró un alza de 21,7%.

Durante el 2022 la Sociedad ha logrado reducir significativamente los vencimientos a corto plazo y un desahogo financiero que le permitió empezar el 2023 enfocada en sus objetivos de crecimiento operativo.

Respecto del año 2023, la Sociedad con el cambio de marca implementando, continuará focalizando sus mayores esfuerzos en el negocio de Construcción con el fin de aumentar el monto de su backlog (contratos de construcción en cartera) de más de \$8.676,5 millones que tiene al 31 de marzo de 2023.

Asimismo, la Compañía seguirá orientada a la finalización de los proyectos de real estate que actualmente está llevando adelante a fin de maximizar el valor de los mismos.

Como consecuencia de sus planes estratégicos para los próximos años, con fecha 2 de febrero del 2023 los accionistas en una Asamblea Extraordinaria aprobaron de forma unánime un aumento de capital por hasta \$2.000.000.000.-, que permitirá a la Sociedad subsanar sus obligaciones a corto plazo y robustecer su capital de trabajo.

La Sociedad, continuará a su vez trabajando en fortalecer sus procesos, sistemas de gestión y estructura de recursos humanos de modo tal que le permitan hacer más eficiente su operación actual y la administración de nuevos proyectos.

AGRADECIMIENTOS

Queremos expresar nuestro agradecimiento a proveedores, clientes, instituciones bancarias, profesionales, asesores y personal por la colaboración recibida y el apoyo brindado en cada momento.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de mayo de 2023.

EL PRESIDENTE



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

GCDI S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2023

(Por el periodo de tres meses)

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023**

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: 22 de marzo de 2023

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	274.758	300.233
Activos intangibles	6	15.041	15.471
Propiedades de inversión	33	2.977.178	3.055.053
Inversiones en Sociedades	43.3	2.197.599	2.336.568
Plusvalía	7	5.334.549	5.334.549
Inventarios	8	7.491.921	7.725.674
Activos por impuestos	9	153.663	160.291
Otros créditos	10	2.020.179	1.243.119
Créditos con partes relacionadas	30	426.732	466.553
Créditos por ventas	11	481.736	684.104
Total del activo no corriente		21.373.356	21.321.615
Activo corriente			
Activos del contrato		9.835	9.835
Inventarios	8	4.358.342	3.960.079
Otros créditos	10	3.071.980	2.747.354
Créditos con partes relacionadas	30	809.237	671.583
Créditos por ventas	11	4.012.290	4.882.386
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	532.959	289.799
Total del activo corriente		12.794.643	12.561.036
Total del activo		34.167.999	33.882.651
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		5.120.488	5.060.245
Total de patrimonio		5.120.488	5.060.245
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	18	1.389.107	1.086.438
Provisiones	17	468.447	548.108
Deudas con partes relacionadas	30	11.739	11.739
Otras cuentas por pagar	13	93	3.767
Pasivos por contratos	14	8.100.988	7.418.175
Préstamos	15	3.901.380	3.966.967
Otras cargas fiscales	16	10.856	17.527
Deudas comerciales	20	28.233	28.948
Total del pasivo no corriente		13.910.843	13.081.669
Pasivo corriente			
Provisiones	17	846.552	919.386
Otras cuentas por pagar	13	1.749.411	2.519.001
Pasivos por contratos	14	5.587.358	5.430.754
Deudas con partes relacionadas	30	29.194	199.645
Préstamos	15	2.023.288	1.884.831
Otras cargas fiscales	16	176.141	246.214
Pasivos por impuestos	18	-	47
Remuneraciones y cargas sociales	19	597.573	596.483
Deudas comerciales	20	4.127.151	3.944.376
Total del pasivo corriente		15.136.668	15.740.737
Total del pasivo		29.047.511	28.822.406
Total del patrimonio y del pasivo		34.167.999	33.882.651

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

14

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

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

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PÉSO ARGENTINOS)

	Notas	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	22	6.319.820	3.605.604
Costos de las actividades ordinarias	23	(4.952.435)	(3.024.245)
Resultado bruto		1.367.385	581.359
Gastos de comercialización	24	(290.100)	(296.713)
Gastos de administración	25	(428.002)	(435.967)
Otros gastos operativos	26	(80.949)	(74.618)
Otros gastos		(430)	-
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(77.875)	(196.868)
Otros egresos, netos	27	(71.416)	(451.359)
Resultado operativo		418.613	(874.166)
Resultado por inversiones en sociedades	40	81.255	106.199
Resultado por venta de sociedades	15.1	-	1.570.080
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(782.061)	(756.477)
Ingresos financieros	28	597.932	730.616
Costos financieros	28	(239.342)	(1.031.507)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		223.103	46.171
Resultado del periodo antes del Impuesto a las Ganancias		299.500	(209.084)
Impuesto a las Ganancias	29	(302.669)	(475.017)
Resultado del periodo		(3.169)	(684.101)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Resultados financieros sociedad del exterior		62.877	(93.238)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		535	(48.634)
Total Otro resultado integral		63.412	(141.872)
Resultado integral total del periodo		60.243	(825.973)
Pérdida del periodo atribuible a:			
Participación controladora		(3.169)	(684.101)
Total del periodo		(3.169)	(684.101)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	35	0,07	(0,89)
Diluido	35	0,07	(0,89)
Resultado integral total del periodo atribuible a:			
Participación controladora		60.243	(825.973)
Total de la pérdida del periodo		60.243	(825.973)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

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

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS
POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2023	915.238	6.643.389	9.752	5.959.463	(1.192)	-	13.526.650	-	-	(278.872)	(2.660.181)	(5.527.352)	5.060.245	-	5.060.245
Cancelación de acciones	-	(31.635)	(9.752)	-	-	-	(41.387)	-	-	41.387	-	-	-	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.169)	(3.169)	-	(3.169)
Otro resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.412	-	63.412	-	63.412
Resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.412	(3.169)	60.243	-	60.243
Saldos al 31 de marzo de 2023	915.238	6.611.754	-	5.959.463	(1.192)	-	13.485.263	-	-	(237.485)	(2.596.769)	(5.530.521)	5.120.488	-	5.120.488

	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
Al 1º de enero de 2022	915.238	6.553.351	9.752	12.870.185	(1.177)	-	20.347.349	-	-	(275.555)	(2.539.233)	(7.061.510)	10.471.051	-	10.471.051
Absorción dispuesta por Asamblea	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(684.101)	(684.101)	-	(684.101)
Otro resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.872)	-	(141.872)	-	(141.872)
Resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.872)	(684.101)	(825.973)	-	(825.973)
Saldos al 31 de marzo de 2022	915.238	6.553.351	9.752	12.870.185	(1.177)	-	20.347.349	-	-	(275.555)	(2.681.105)	(7.745.611)	9.645.078	-	9.645.078

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

16

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo 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 FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Actividades de operación	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Resultado del período	(3.169)	(684.101)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	302.669	475.017
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	25.475	2.566
Amortizaciones de activos intangibles	430	-
Resultado por inversiones en sociedades	(81.255)	(106.199)
Resultado por venta de activos	-	(1.570.080)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	77.875	196.868
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(45)	(5.295)
Resultados financieros sociedad del exterior	62.877	(93.238)
Valor actual de activos y pasivos	(81.075)	(132.689)
Efecto de la conversión de estados financieros	535	(48.634)
Aumento neto de provisiones	140.622	(458.005)
Itaú Art 9.38 Resultado reestructuración	-	(43.427)
Diferencia de cambio e intereses devengados	(48.418)	(1.018.918)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(50.234)	(83.618)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	1.072.464	1.181.013
Otros créditos	(1.020.611)	1.441.884
Créditos con partes relacionadas	(269.171)	(256.406)
Inventarios	(164.510)	119.954
Pasivos/Activos por impuestos	309.250	42.412
Deudas comerciales	182.060	(1.202.062)
Remuneraciones y cargas sociales	1.090	(66.465)
Otras cargas fiscales	(379.413)	(22.904)
Deudas con partes relacionadas	(170.451)	(1.526.018)
Pasivos por contratos	2.223.635	2.035.310
Pasivo por impuestos corrientes	-	511.647
Provisiones	(293.117)	821.114
Otras cuentas por pagar	(2.157.482)	(495.297)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(319.969)	(985.571)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	-	(11.064)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	45	30.312
Cobros por ventas de activos	171.338	914.749
Cobros por venta de sociedades	-	6.299.140
Dividendos sociedades asociadas	220.224	223.114
Aportes de capital	-	(47.640)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	391.607	7.408.611
Actividades de financiación		
Préstamos	121.288	(4.627.749)
Flujo neto de efectivo generado/ aplicado por las actividades de financiación	121.288	(4.627.749)
Aumento neta del efectivo y equivalentes de efectivo	192.926	1.795.291
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	50.234	40.376
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	289.799	315.244
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo (Ver Nota 12)	532.959	2.150.911

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

17

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

Ahora somos GCDI S.A. (ex TGLT S.A., en adelante “GCDI”). Es el inicio de una nueva etapa, como fruto del proceso de transformación que 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,

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

18

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

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

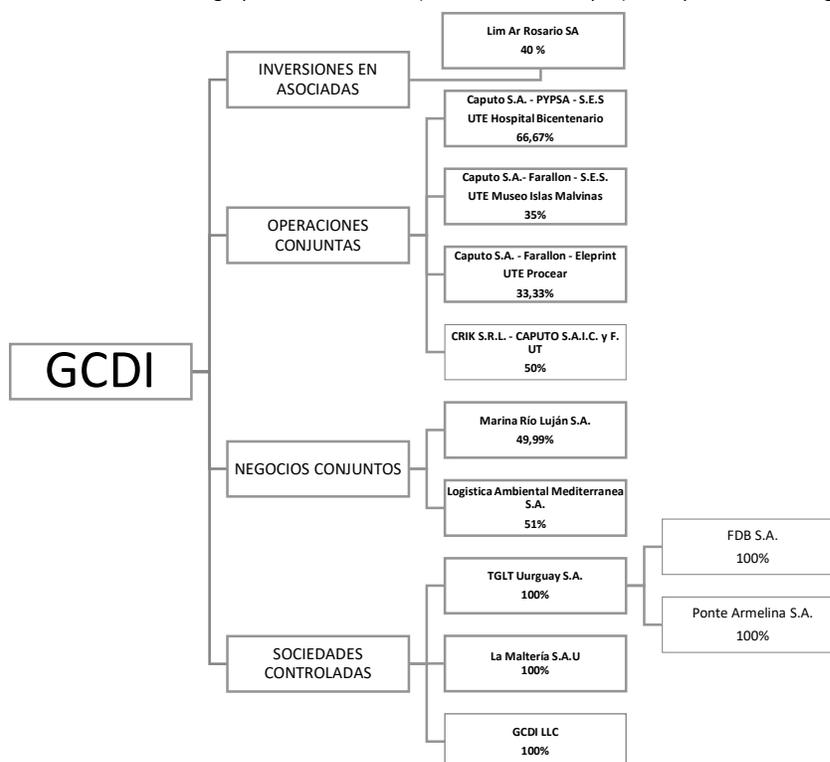
oficinas, estadios y aeropuertos de la región. Nos consideramos una empresa constructora moderna, con la capacidad de construir obras de gran complejidad y escala, con los más altos estándares internacionales.

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

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

1.2. Estructura corporativa

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



El Grupo lleva a cabo el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios a través de GCDI S.A. o de sus subsidiarias. TGLT Uruguay S.A. es una sociedad de inversión en Uruguay, que actúa como compañía holding para nuestros proyectos en ese país. FDB S.A. y Ponte Armelina S.A. son sociedades anónimas domiciliadas en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

19

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

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV, optando por presentar los estados financieros correspondiente a periodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad, correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2022.

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 marzo de 2023 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo 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 5 de mayo de 2023.

3.2. Unidad de medida

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

La Sociedad ha considerado para el cálculo de la reexpresión de los estados financieros, tomar para el mes de marzo la inflación según el REM (Relevamiento de Expectativas de Mercado), índice secundario también aprobado por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas, emitido por el Banco Central de la República Argentina

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 20,97% y 94,79% para los periodos finalizados el 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

Los presentes estados contables intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizadas para la preparación de los estados financieros consolidados auditados por el ejercicio económico al 31 de diciembre de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

20

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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 intermedios consolidados condensados de GCDI, incluyen la información financiera de la Sociedad y la información de TGLT Uruguay S.A (la cual se encuentra consolidado con su subsidiaria FDB S.A y Ponte Armelina S.A) y La Maltería S.A.U. TGLT Uruguay S.A. y 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.

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 Información comparativa

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

El Directorio de la Sociedad introdujo algunos cambios en la exposición de ciertas partidas. Los estados financieros del período 31 de marzo de 2022, que se presentan con fines comparativos, fueron modificados para incorporar el efecto de los cambios mencionados.

4.5 Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 no están afectados por factores estacionales.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

21

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

4.6 Adquisiciones y disposiciones

El detalle de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2022, se encuentran detalladas en la Nota 34 a los estados financieros consolidados anuales.

4.7 Administración del riesgo financiero

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Dentro del Grupo, se ejercen funciones de gestión de riesgo con respecto a los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros a los que el Grupo está expuesto durante un período o a una fecha determinada. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales consolidados al 31 de diciembre de 2022.

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	29.680	48.950	586.801	290.030	74.700	92.485	1.122.646
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	29.680	48.950	586.801	290.030	74.700	92.485	1.122.646
Balance al 1º de enero de 2023	(24.894)	(33.899)	(316.583)	(285.129)	(73.866)	(88.042)	(822.413)
Depreciaciones	(440)	(2.946)	(13.725)	(4.241)	(437)	(3.686)	(25.475)
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	(25.334)	(36.845)	(330.308)	(289.370)	(74.303)	(91.728)	(847.888)
Valor residual Mar 31, 2023	4.346	12.105	256.493	660	397	757	274.758

	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	40.504	42.052	586.801	299.476	99.259	92.485	1.160.577
Adquisiciones	-	13.338	-	6.346	-	-	19.684
Ajuste por conversión	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	(10.824)	(6.440)	-	(15.792)	(24.559)	-	(57.615)
Total	29.680	48.950	586.801	290.030	74.700	92.485	1.122.646
Balance al 1º de enero de 2022	(33.414)	(31.373)	(261.237)	(283.953)	(87.021)	(73.164)	(770.162)
Depreciaciones	(1.788)	(8.966)	(55.346)	(16.968)	(3.161)	(14.878)	(101.107)
Ajuste por conversión	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	10.308	6.440	-	15.792	16.316	-	48.856
Total	(24.894)	(33.899)	(316.583)	(285.129)	(73.866)	(88.042)	(822.413)
Valor residual Dic 31, 2022	4.786	15.051	270.218	4.901	834	4.443	300.233

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

22

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	17.919	17.919
Adquisiciones	-	-
Disminuciones	-	-
Total	17.919	17.919
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(2.448)	(2.448)
Amortizaciones	(430)	(430)
Disminuciones	-	-
Total	(2.878)	(2.878)
Valor residual Mar 31, 2023	15.041	15.041

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2022	2.791	2.791
Adquisiciones	-	-
Ajuste por conversión	15.439	15.439
Disminuciones	(311)	(311)
Total	17.919	17.919
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2022	(1.042)	(1.042)
Amortizaciones	(1.717)	(1.717)
Ajuste por conversión	311	311
Total	(2.448)	(2.448)
Valor residual Dic 31, 2022	15.471	15.471

Nota 7. Plusvalía

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Valor de origen al inicio del periodo	5.334.549	5.334.549
Pérdida por deterioro	-	-
Total Plusvalía	5.334.549	5.334.549

Nota 8. Inventarios

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	7.784.835	7.668.202
Metra Puerto Norte	373.457	760.804
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(34.344)	(71.305)
Astor San Telmo	(632.027)	(632.027)
Total Inventarios – No corrientes	7.491.921	7.725.674

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

23

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios (continuación)

Corrientes	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Proyectos en Construcción		
Forum Puerto del Buceo	1.412.417	1.448.793
Otros inventarios	3.011	3.011
Proyectos terminados		
Astor Núñez	31.978	36.981
Metra Puerto Norte	4.333.353	3.873.129
Deterioros		
Forum Puerto del Buceo	(635.922)	(652.300)
Metra Puerto Norte	(786.495)	(749.535)
Total Inventarios – Corrientes	4.358.342	3.960.079
Total Inventarios	11.850.263	11.685.753

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

No corrientes	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2023	7.036.176	689.498
Traspaso a corriente	-	(357.673)
Altas del periodo	116.632	7.288
Total Inventarios no corrientes al 31 de marzo de 2023	7.152.808	339.113

Corrientes	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2023	36.981	365.534	2.758.060	796.493	3.011
Traspaso a corriente	-	-	357.673	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	(19.998)	-
Altas del periodo	-	-	65.591	-	-
Entregas del periodo	(5.003)	-	-	-	-
Total Inventarios corrientes al 31 de marzo de 2022	31.978	365.534	3.181.324	776.495	3.011

Nota 9. Activos por impuestos

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		5.847	7.073
Impuesto a las Ganancias		147.789	153.189
Activo por impuesto diferido		27	29
Total Activos por Impuestos		153.663	160.291

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Depósitos en garantía en moneda extranjera		7.867	8.072
Unidades recibidas por canje		2.011.517	1.234.085
Diversos en moneda nacional		795	962
Subtotal Otros créditos – No corrientes		2.020.179	1.243.119

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

24

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 10. Otros créditos (continuación)

Corrientes	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	23.636	571
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	109.067	109.280
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	8.405	9.771
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	1.929	1.890
Impuestos Previsionales	11.280	10.599
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional	1.537.591	1.662.058
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	52.702	63.010
Depósitos en garantía en moneda nacional	5.957	3.335
Depósitos en garantía en moneda extranjera	-	69.498
Depósitos judiciales en moneda nacional	12.775	15.789
Depósitos judiciales en moneda extranjera	589	3.830
Seguros a devengar en moneda extranjera	-	8
Gastos a rendir en moneda nacional	10.288	2.838
Gastos a recuperar	13.611	16.465
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional	4.107	4.968
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	62.589	184.903
Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión en moneda extranjera	161.381	165.602
Créditos varios UTES	144.737	133.558
Créditos impositivos UTES	144.006	54.551
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	32	33
Diversos en moneda nacional	4.322	5.347
Diversos en moneda extranjera	126.629	50.991
Unidades recibidas por canje	636.347	178.459
Subtotal Otros créditos – Corrientes	3.071.980	2.747.354
Total Otros créditos	5.092.159	3.990.473

Nota 11. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Deudores por venta de unidades		473.074	65.929
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		8.662	618.175
Subtotal Créditos por ventas – No corrientes		481.736	684.104
Corrientes			
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		142.133	505.567
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera		13.621	13.972
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		3.841.372	4.347.747
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera		15.164	15.100
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		4.012.290	4.882.386
Total Créditos por ventas		4.494.026	5.566.490

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

25

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	3.126.227	2.781.660
De 3 a 6 meses	11.233	23.346
De 6 a 9 meses	20.612	22.705
De 9 a 12 meses	59.692	407.389
Más de 12 meses	481.737	607.299
Sin plazo establecido		
Vencido		
Hasta 3 meses	667.369	707.217
De 3 a 6 meses	261	20.438
De 6 a 9 meses	1.701	526.972
De 9 a 12 meses	125.194	469.464
Más de 12 meses	-	-
	4.494.026	5.566.490

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Nota	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Efectivo en moneda nacional		3.008	3.298
Bancos en moneda nacional		38.793	25.627
Bancos en moneda extranjera		5.145	21.987
Valores a depositar en moneda extranjera		-	10.709
Fondos comunes de inversión en moneda nacional en garantía		332.872	213.127
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIK		6.941	14.562
Fideicomiso Metra Puerto Norte		20.106	489
Fideicomiso Metra Puerto Norte en moneda extranjera		928	-
Bonos y títulos públicos en moneda extranjera		125.166	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		532.959	289.799

Nota 13. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Dividendos a pagar en efectivo		93	113
Otros Pasivos		-	3.654
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		93	3.767
Corrientes			
Acreedores varios en moneda extranjera		166.332	189.248
Acreedores varios en moneda nacional		1.542.324	2.148.806
Ingresos diferidos		31.646	69.177
Otras deudas		9.109	34.774
Otras deudas UTE CRIK		-	76.996
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		1.749.411	2.519.001
Total Otras cuentas por pagar		1.749.504	2.522.768

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

26

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Pasivos por contratos

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
No Corrientes		
Cobros anticipados	8.036.184	7.367.849
Fondo de equipamiento	1.799	2.177
Otros pasivos del contrato	158.202	151.816
Impuesto al Valor Agregado	(95.197)	(103.667)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes	8.100.988	7.418.175
Corrientes		
Cobros anticipados	5.625.203	5.468.865
Fondo de equipamiento en moneda nacional	4.897	6.719
Fondo operativo en moneda nacional	4.017	3.948
Impuesto al Valor Agregado	(46.759)	(48.778)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes	5.587.358	5.430.754
Total Pasivos por contratos	13.688.346	12.848.929

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

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Astor San Telmo	8.100.988	7.418.175
Total Pasivos por contratos – No corrientes	8.100.988	7.418.175
Corrientes		
Forum Puerto del Buceo	111.714	114.590
Metra Puerto Norte 2	2.495.992	2.385.310
Metra Puerto Norte 1	31.449	32.239
Segmento Construcción	2.775.148	2.881.149
Otros proyectos	173.055	17.466
Total Pasivos por contratos – Corrientes	5.587.358	5.430.754
Total Pasivos por contratos	13.688.346	12.848.929

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 periodo finalizado al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se genera principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

Nota 15. Préstamos

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
No Corrientes			
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.2	3.898.300	3.963.116
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3	3.080	3.851
Subtotal Préstamos – No corrientes		3.901.380	3.966.967
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	15.1	957.616	995.451
Préstamos recibidos en moneda nacional		3.176	5.207
Préstamos recibidos en moneda extranjera	15.1	765.319	601.668
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		120.932	138.859
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.2	170.857	137.244
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3	5.388	6.402
Subtotal Préstamos – Corrientes		2.023.288	1.884.831
Total Préstamos		5.924.668	5.851.798

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

27

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERIODO	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Saldos al inicio	5.851.798	7.701.285
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(1.014.360)	(1.334.953)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	143.437	397.167
Devengamiento costos financieros por cancelación de deuda	-	97.707
Cambio de pasivo ON XVI	-	58.542
Intereses devengados	97.740	479.497
Efectos de la variación del tipo de cambio	631.454	1.752.556
Adelantos en cuenta corriente	6.143	121.404
Pagos de capital	(12.250)	(3.151.185)
Pagos de intereses	(16.042)	(1.076.511)
Retenciones según contrato	-	(28.435)
Efecto de conversión de estados financieros	236.748	834.724
Saldo al cierre	5.924.668	5.851.798

15.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

No existen modificaciones y/o nueva información a mencionar sobre los estados consolidados anuales al 31 de diciembre de 2022, que deban ser detallados, excepto por:

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

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

(b) Préstamo Ponte Armelina S.A.

El 28 de febrero de 2023 se celebra entre PASA, como deudora y TGLT UY, como fiadora el primer acuerdo de indulgencia con sus Acreedores en relación con el Acuerdo de Refinanciación de fecha 31 de marzo de 2022, celebrado entre los mismos, modificado el 21 de diciembre de 2022. Considerando que la situación financiera de PASA no le permitirá hacer frente a la cancelación comprometida del Refinanciamiento y el Contrato de Cesión de la CNEA no ha sido celebrado. Bajo este escenario, con el fin de facilitar las discusiones y negociaciones entre PASA y los Acreedores mencionados anteriormente, PASA ha solicitado que los Acreedores se abstengan de ejercer todos y cada uno de los derechos y recursos derivados del Acuerdo de Refinanciación, hasta el 15 de marzo de 2023.

El 9 de marzo de 2023, la fecha, el Directorio de la Sociedad resolvió aprobar la suscripción por parte de (i) Ponte Armelina S.A., como deudora y TGLT Uruguay S.A., como fiadora (ambas sociedades, constituidas en la República Oriental del Uruguay y que se encuentran bajo el control de la Sociedad con el 100% de sus acciones y votos), y (ii) Hospitality Infrastructure, LLC (una entidad indirectamente controlada por Point Argentum Master Fund LP) y Latin Advisors Ltd., como acreedores, una segunda enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo del 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del contrato de refinanciación hasta el 30 de mayo de 2023, y ampliar la cesión en garantía de derechos que posee la sociedad sobre ciertos cobros de Logística Ambiental Mediterránea S.A y Limp AR Rosario S.A., dos sociedades subsidiarias de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

28

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

15.2 Obligaciones Negociables

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

Clase	Mar 31, 2023		Dic 31, 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	3.736.918	164.638	3.798.892	130.868
XVII	161.382	6.219	164.224	6.376
Total en moneda extranjera	3.898.300	170.857	3.963.116	137.244

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:

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Hasta 1 año	6.523	6.688
Más de 1 año y no más de 5 años	2.250	3.979
Cargos financieros futuros	(305)	(414)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	8.468	10.253

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

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Hasta 1 año	5.388	6.402
Más de 1 año y no más de 5 años	3.080	3.851
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	8.468	10.253

Nota 16. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Plan de pagos de impuestos provinciales		10.856	17.527
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		10.856	17.527
Corrientes			
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		20.881	16.313
Impuesto a los Bienes Personales		13.600	16.452
Plan de pagos de impuestos nacionales		55.142	108.318
Plan de pagos de impuestos provinciales		13.841	16.204
Plan de pagos de impuestos municipales		33	298
Provisión de impuestos nacionales		26.572	8.227
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		42.947	77.985
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera		161	434
Otras cargas fiscales UTE CRIK		2.964	1.983
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		176.141	246.214
Total Otras cargas fiscales		186.997	263.741

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

29

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 17. Provisiones

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
No Corriente		
En moneda nacional		
Saldos al 1° de enero de 2023	548.108	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(95.010)	-
Altas (I)	28.886	548.108
Utilizaciones durante el periodo	(13.537)	-
Total Provisiones no corriente	468.447	548.108
Corriente		
En moneda nacional		
Saldos al 1° de enero de 2023	919.386	729.264
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(159.368)	(354.884)
Altas (I)	86.534	547.868
Utilizaciones durante el periodo	-	(2.862)
Total Provisiones corriente	846.552	919.386

(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

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes			
Impuesto Diferido	29	1.389.107	1.086.438
Subtotal Pasivos por impuestos – No corrientes		1.389.107	1.086.438
Corrientes			
Impuesto a la renta a pagar en moneda nacional		-	47
Subtotal Pasivos por impuestos – Corrientes		-	47
Total Pasivos por impuestos		1.389.107	1.086.485

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos a pagar en moneda nacional		128.946	124.066
Sueldos a pagar en moneda extranjera		2.427	-
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		77.582	112.845
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera		510	413
Plan de pagos de cargas sociales		133.815	123.142
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		253.419	235.427
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera		874	590
Total Remuneraciones y cargas sociales		597.573	596.483

Nota 20. Deudas comerciales

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes			
Provisión para gastos en moneda extranjera		28.233	28.948
Total Deudas comerciales – No corrientes		28.233	28.948

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

30

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 20. Deudas comerciales (continuación)

Corrientes	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Proveedores en moneda nacional	1.004.009	709.585
Proveedores en moneda extranjera	714.084	763.435
Cheques diferidos en moneda nacional	603.722	627.137
Cheques diferidos en moneda extranjera	10.441	-
Provisión para gastos en moneda nacional	102.385	144.374
Provisión para gastos en moneda extranjera	96.247	102.571
Provisión de obras en moneda nacional	1.331.682	1.361.794
Provisión para obras en moneda extranjera	54.519	68.893
Fondo de reparo en moneda nacional	110.322	109.635
Fondo de reparo en moneda extranjera	38.481	40.089
Deudas comercial UTE CRIK	61.259	16.863
Total Deudas comerciales – Corrientes	4.127.151	3.944.376
Total Deudas comerciales	4.155.384	3.973.324

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Mar 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	539.359.457	58,93%	541.609.457	58,55%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	153.337.862	16,75%	155.587.862	16,82%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽³⁾	257.330.608	28,12%	257.330.608	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	-	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	118.548.488	12,95%	116.298.395	12,57%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100,00%	924.990.607	100,00%

(1) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o "OTC") de los Estados Unidos mediante certificados globales de depósito representativos de acciones ordinarias (o "ADR"). El depositario de los ADRs es el BNY Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos.

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

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

(4) El 11 de enero de 2023, la Comisión Nacional de Valores aprobó la cancelación de las 9.752.054 acciones ordinarias, quedando el capital social de GCDI conformado por 915.238.553 acciones escriturales ordinarias.

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Ingresos por entrega de unidades	13.869	211.083
Ingresos por venta de bienes de cambio	68.440	-
Ingresos por servicios prestados	6.237.511	3.394.521
Total Ingresos por actividades ordinarias	6.319.820	3.605.604

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Costo por entrega de unidades	5.420	211.083
Costos por venta de inventario	62.853	-
Costos por servicios prestados	4.884.162	2.813.162
Total Costo de las actividades ordinarias	4.952.435	3.024.245

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

31

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 24. Gastos de comercialización

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Sueldos y cargas sociales	120.509	145.324
Otros gastos del personal	4.869	1.084
Alquileres y expensas	4.452	7.106
Honorarios profesionales	2.937	197
Impuestos, tasas y contribuciones	142.956	132.177
Movilidad y viáticos	1.583	644
Gastos de computación y servicios	2.205	1.283
Gastos de oficina	1.523	3.498
Gastos de publicidad	5.448	4.367
Gastos de ventas	2.735	1.033
Gasto de posventa	883	-
Total Gastos de comercialización	290.100	296.713

Nota 25. Gastos de administración

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Sueldos y cargas sociales	217.843	191.330
Otros gastos del personal	15.087	3.354
Alquileres y expensas	15.322	21.869
Honorarios profesionales	58.712	85.973
Honorarios al Directorio	8.669	5.382
Honorarios a la sindicatura	4.047	3.965
Gastos de oferta pública	885	13.777
Impuestos, tasas y contribuciones	1.858	1.785
Movilidad y viáticos	1.055	579
Gastos de computación y servicios	5.400	11.269
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	25.475	24.218
Gastos de oficina	4.684	12.307
Gastos de mantenimiento de equipos	1.403	2.828
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	46.649	46.787
Seguros	19.231	743
Gastos generales	1.682	9.801
Total Gastos de administración	428.002	435.967

Nota 26. Otros gastos operativos

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Gastos bancarios	8.315	14.975
Gastos de consorcio	3.836	7.633
Otros créditos incobrables	13.335	26.826
Vicios ocultos	11.735	17.942
Otros gastos no deducibles	8.858	7.242
Acuerdos contractuales	34.870	-
Total Otros gastos operativos	80.949	74.618

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

32

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Recupero de gastos	2.113	-
Alquileres ganados	3.080	1.084
Juicios y otras contingencias	(105.752)	(458.005)
Venta de propiedad, planta y equipo	45	5.295
Impuestos no recuperables	(24.986)	-
Diversos	54.084	267
Total Otros ingresos y egresos, netos	(71.416)	(451.359)

Nota 28. Resultados financieros

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	183.526	195.236
Egresos por diferencias cambiarias	(965.587)	(951.713)
Total Diferencias de cambio	(782.061)	(756.477)
Ingresos financieros		
Intereses	499.794	89.745
Descuentos por pronto pago	-	488.768
Actualizaciones índices	17.063	19.414
Valor actual	81.075	132.689
Total Ingresos financieros	597.932	730.616
Costos financieros		
Intereses	(228.420)	(956.569)
Subtotal Intereses	(228.420)	(956.569)
Otros costos financieros		
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	-	(3.912)
Resultado por descuento de documentos	(10.922)	(71.026)
Subtotal Otros costos financieros	(10.922)	(74.938)
Total Costos financieros	(239.342)	(1.031.507)
Total Resultados financieros	(423.471)	(1.057.368)

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 marzo de 2023 y 2022:

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Impuesto Diferido	(302.669)	(475.017)
Total del Impuesto a las Ganancias	(302.669)	(475.017)

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

33

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Quebranto de fuente nacional	311.460	994.676
Provisiones de gastos varios	315.679	360.146
Propiedades, planta y equipo	(60.215)	(63.241)
Valuación leasing financiero	(225)	(272)
Gratificaciones	20.257	24.501
Ingresos diferidos	5.678	6.904
Créditos Incobrables	125.568	(82.214)
Valuación de activos intangibles	(1.731)	(1.343)
Valuación de moneda extranjera	26.679	32.273
Valuación de inventarios	(2.453.384)	(2.318.357)
Valuación de inversiones transitorias	662	(2.311)
Valuación de propiedades de inversión	(415.798)	(286.578)
Valuación obligaciones negociables	(30.639)	(35.262)
Valuación pasivos del contrato	1.766.413	1.483.574
Costos financieros activados en bienes de cambio	(27.593)	(33.379)
Gastos UTES	(135)	(163)
Otros créditos	(765.407)	(704.579)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(206.375)	(460.813)
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(1.389.107)	(1.086.438)

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 tres meses:

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	(221.141)	81.182
Ajuste por inflación impositivo	(356.250)	(282.934)
Autónomos	(45)	(43)
Inversiones Permanentes	(39.772)	(68.820)
Inversiones transitorias	-	3.033
Donaciones	-	160
Honorarios al Directorio	-	(1.232)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	-	(485)
Valuación pasivos del contrato	-	91
Valuación prestamos	-	(733)
Venta de activos	-	(257.919)
Gastos no deducibles	(8.108)	(1.774)
Gastos rodados	(29)	(79)
Intangibles	(58)	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	320.667	51.944
Diversos	2.067	2.592
Impuesto a las Ganancias	(302.669)	(475.017)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

34

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de marzo de 2023, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2025	299.679
2027	11.781
Total	311.460

Nota 30. Partes relacionadas

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

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes			
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		426.284	466.011
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		448	542
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		426.732	466.553
Corrientes			
CRÉDITOS POR VENTAS			
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		1.797	1.203
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		17.042	20.618
Subtotal		18.839	21.821
OTROS CRÉDITOS			
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		5.167	6.223
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE		17.912	13.732
Eleprint S.A.		415	502
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		30.644	37.069
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		13	16
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		81.599	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional		111.029	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		530.019	575.768
Accionistas personas físicas		13.600	16.452
Subtotal		790.398	649.762
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente		809.237	671.583
Total Créditos con partes relacionadas		1.235.969	1.138.136
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente			
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		11.739	11.739
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		11.739	11.739

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

35

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Corriente		
Marina Río Luján S.A.	287	347
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	190
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	63	68
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	28.687	34.702
Limp Ar Rosario S.A.	-	893
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	-	121
GCDI LLC en moneda extranjera	-	263
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	-	163.061
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	29.194	199.645
Total Deudas con partes relacionadas	40.933	211.384

(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, el saldo remanente de capital e intereses adeudados por un monto de US\$ 767.040 bajo dicha Obligación Negociables fueron cancelados en su totalidad. Ver Nota 15.1 (a).

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	-
CAPUTO S.A - PYPESA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(23)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	126	6.980
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	-	(22.214)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	-	(281.733)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	15.950	59.961
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(22.636)	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

36

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	-	88.959
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	-	(2.052)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	-	26.230
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(119.262)	(129.930)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	9.228	14.690
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	(1.485)	(1.399)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(738)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(91.800)	(93.184)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	10.200	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Pagos efectuados	(100)	-
Marina Río Luján S.A.	Anticipo Cpra inmuebles	(12.564)	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Cpra inmuebles	24.438	-
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	4.929
Ponte Armelina S.A.	Préstamos recibidos	-	134.471

- Transacciones y sus efectos en resultados

Transacción	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	-
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(1.079)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(87)	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	-	5.262
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	-	2.052
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	33	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	(3)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(504)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	1.485	1.399
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	738	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(54)	-
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	12.564	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	(24.438)	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(184.097)	654
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(126)	(6.980)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	22.636	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(2.381)	-
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	19.625	(221.185)
Ponte Armelina S.A.	Resultados financieros	-	(7.158)

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 5 de mayo de 2023

37

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sociedad celebró un contrato con Banco Itaú Unibanco S.A.- Nassau Branch (el "Banco"), en beneficio de GCDI S.A. (el "Deudor") y La Maltería S.A.U. en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A.

No existen modificaciones y/o nueva información a mencionar sobre los estados consolidados anuales al 31 de diciembre de 2022, que deban ser detallados, exceptos por los mencionado en los párrafos precedentes.

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., agente autorizado de GCDI en la ciudad de Nueva York, de la presentación de una demanda ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York con respecto a ciertas obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento 3 de agosto de 2027 (las "Obligaciones Negociables Convertibles"), emitidas en el marco del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Negociables Convertibles de fecha 3 de agosto de 2017 (el "Indenture"), contra la Sociedad y contra el Bank of New York Mellon.

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

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

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

El 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 Tennenbaum y MFF

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

38

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasaián
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 INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

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

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

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

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

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

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

Con fecha 8 de marzo de 2023 se contestó demanda solicitándose el rechazo de la demanda en todas sus partes argumentándose principalmente que la Sucursal hizo oportunamente entrega de modo anticipado de la obra en el año 2014 atento la falta de acuerdo en determinados puntos relacionados con la construcción suscribiendo con tal fin con la demandante un acuerdo transaccional en el cual, además de hacerse entrega de la obra, se efectuaron concesiones mutuas liberándose a la Sucursal de toda responsabilidad. Por tal motivo la Sucursal entiende que no posee responsabilidad por los daños reclamados. La causa a la fecha del presente informe se encuentra en etapa de contestación de demanda no habiendo sido aún abierta a prueba.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

39

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Propiedades de inversión

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

	Mar 31, 2023
Al 1° de enero de 2023	3.055.053
Ajustes por medición a valor razonable	(77.875)
Total al 31 de marzo de 2023	2.977.178

	Dic 31, 2022
Al 1° de enero de 2022	3.460.766
Ajustes por medición a valor razonable	(405.713)
Total al 31 de diciembre de 2022	3.055.053

No hubo en el período por los tres meses al 31 de marzo de 2023, modificaciones a las propiedades de inversión mencionadas en la Nota 32 de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022.

Nota 34. Información de segmentos

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

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

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

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

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

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Mar 31, 2023	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2022
ACTIVO						
Activos no corriente	8.552.010	12.821.346	21.373.356	8.605.997	12.715.618	21.321.615
Activos corriente	6.955.060	5.839.583	12.794.643	6.686.383	5.874.653	12.561.036
Total de activos	15.507.070	18.660.929	34.167.999	15.292.380	18.590.271	33.882.651
PASIVO						
Pasivos no corriente	72.909	13.837.934	13.910.843	113.964	12.967.705	13.081.669
Pasivos corriente	5.761.366	9.375.302	15.136.668	4.934.316	10.806.421	15.740.737
Total de pasivos	5.834.275	23.213.236	29.047.511	5.048.280	23.774.126	28.822.406
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	9.672.795	(4.552.307)	5.120.488	10.244.100	(5.183.855)	5.060.245

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

40

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Información por segmentos (continuación)

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Mar 31, 2023	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Mar 31, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	6.236.845	82.975	6.319.820	3.391.323	214.281	3.605.604
Costos de las actividades ordinarias	(4.884.162)	(68.273)	(4.952.435)	(2.813.166)	(211.078)	(3.024.244)
Resultado bruto	1.352.683	14.702	1.367.385	578.157	3.203	581.360
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(438.233)	(254.394)	(692.627)	(587.868)	(127.837)	(715.705)
Otros Gastos Operativos	(42.119)	(38.830)	(80.949)	(40.128)	(9.306)	(49.434)
Depreciaciones	(16.559)	(8.916)	(25.475)	(23.249)	(968)	(24.217)
Amortizaciones	(280)	(150)	(430)	-	-	-
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(77.875)	(77.875)	(196.868)	-	(196.868)
Otros ingresos y egresos, netos	(8.371)	(63.045)	(71.416)	(433.095)	(36.207)	(469.302)
Resultado operativo	847.121	(428.508)	418.613	(703.051)	(171.115)	(874.166)
Resultado por inversiones en sociedades	42.665	38.590	81.255	106.199	-	106.199

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 periodos de tres meses al 31 de marzo de 2023 y 31 diciembre 2022

	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2023	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	6.319.820	-	6.319.820	3.171.331	434.273	3.605.604
	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2023	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2022
Inventarios	7.491.921	-	7.491.921	7.725.674	-	7.725.674
Créditos por ventas	481.736	-	481.736	684.104	-	684.104
Otros créditos	2.020.179	-	2.020.179	1.243.119	-	1.243.119
Propiedades de inversión	2.977.178	-	2.977.178	3.055.053	-	3.055.053
Propiedades, planta y equipo	274.758	-	274.758	300.233	-	300.233
Activos intangibles	15.041	-	15.041	15.471	-	15.471
Activos por impuestos	153.663	-	153.663	160.291	-	160.291
Inversiones en Sociedades	2.197.599	-	2.197.599	2.336.568	-	2.336.568
Plusvalía	5.334.549	-	5.334.549	5.334.549	-	5.334.549
Créditos con partes relacionadas	426.732	-	426.732	466.553	-	466.553
ACTIVOS NO CORRIENTES	21.373.356	-	21.373.356	21.321.615	-	21.321.615

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

41

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Resultado por acción (continuación)

utilizadas para los cálculos de los resultados por acción básicos y diluidos:

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	60.243	(825.973)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	60.243	(825.973)
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	915.239	924.991
Acciones potenciales		
Ponderación desde fecha de emisión	-	-
Acciones potenciales ponderadas	-	-
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	915.239	924.991
Resultado por acción básica	0,07	(0,89)
Resultado por acción diluida	0,07	(0,89)

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	No corresponde
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 28

Nota 37. 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	332.872	(207.706)	125.166
Créditos por ventas	-	4.494.026	4.494.026
Otros créditos	-	3.546.327	3.546.327
Créditos con partes relacionadas	-	380.313	380.313
Totales activos al 31 de marzo de 2023	332.872	8.212.960	8.545.832

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

42

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	227.688	62.110	289.798
Créditos por ventas	-	5.566.490	5.566.490
Otros créditos	-	2.303.047	2.303.047
Créditos con partes relacionadas	-	218.105	218.105
Totales activos al 31 de diciembre de 2022	227.688	8.149.752	8.377.440

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	4.006.581	4.006.581
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	5.916.200	5.916.200
Otras cuentas por pagar	1.692.318	1.692.318
Deudas con partes relacionadas	40.933	40.933
Totales pasivos al 31 de marzo de 2023	11.656.032	11.656.032

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	3.973.324	3.973.324
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	5.841.545	5.841.545
Otras cuentas por pagar	2.453.590	2.453.590
Deudas con partes relacionadas	211.384	211.384
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2022	12.479.843	12.479.843

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 marzo de 2023; 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 marzo de 2023; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

B. Determinación del valor razonable

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

43

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	532.959	-	-	532.959
Propiedades de inversión	-	2.977.178	-	2.977.178
Totales al 31 de marzo 2023	532.959	2.977.178		3.510.137

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-	-
Propiedades de inversión	-	3.055.053	-	3.055.053
Totales al 31 de diciembre de 2022	-	3.055.053	-	3.055.053

Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos

38.1 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 periodos de tres meses:

Marcas	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Forum	-	211.083
Astor	13.869	-
Metra	-	-
Otros	69.106	3.199
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	82.975	214.282

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	82.975	3.199
Rosario	-	-
Uruguay (Montevideo)	-	211.083
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	82.975	214.282

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 tres meses:

Tipo de proyecto	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Residencial	1.464.493	2.156.981
Obra industrial	1.750.069	1.051.071
Comercial	2.987.503	183.270
Otros	34.780	-
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	6.236.845	3.391.322

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

44

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Información sobre los ingresos por contrato (continuación)

Tipo de cliente	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Privados	5.118.790	2.719.334
Públicos	1.118.055	671.988
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	6.236.845	3.391.322

Tipo de contratos	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Índice CAC	4.197.562	2.188.623
Índice UVA – BCRA	-	288.036
Índice INDEC	2.037.364	689.998
Otros	1.919	224.665
Total Ingresos por contrato– Segmento Construcción y servicios	6.236.845	3.391.322

38.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2023	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 31 de marzo de 2023
Construcción – UTE	14.992.314	125.817	(6.236.845)	(204.768)	8.676.518
Real Estate	27.239.310	4.521	(82.975)	(1.834.842)	25.326.014
Saldo de los contratos	42.231.624	130.338	(6.319.820)	(2.039.610)	34.002.532

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 marzo de 2023, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 34.002.532 millones, de los cuales \$ 8.676,5 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$ 25.326.014 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 39. 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

45

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 39. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

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

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

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

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

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

Con fechas 31 de agosto de 2021 y 22 de septiembre de 2021, el Fiscal General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires emitió los dictámenes 17/2021 y 20/2021 respecto de los recursos de queja interpuestos por el GCBA y por GCDI respectivamente, y en ambos casos opinó que se debería admitir la queja, abrir el recurso de inconstitucionalidad y revocar la sentencia de segunda instancia. Ello principalmente con fundamento en la falta de legitimación activa de la Asociación y en la inexistencia de una "causa o 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 de 3 votos contra 2- resolvió rechazar los recursos de queja interpuestos por el GCBA y por la Sociedad.

Con fecha 13 de julio de 2022, la Sociedad interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires. A la fecha del presente informe, 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 tanto los activos y pasivos relacionados por dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto, y se encuentra aun 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 5 de mayo de 2023

46

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasaián
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 INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades

40.1 Inversión en asociadas

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Limp Ar Rosario S.A.	40%
Limp Ar Rosario S.A.	
Activo	1.842.402
Pasivo	1.358.679
Patrimonio Neto	483.723
Resultado neto del periodo	24.880

40.2 Operaciones Conjuntas

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

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

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Caputo S.A.I.C. y F. – Farallon S.A. – S.E.S S.A. UTE (“Hospital Posadas”) *	40,00%
Caputo S.A.I.C. y F – PYPASA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario”)	66,67%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Islas Malvinas”)	35,00%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. - U.T.E. (“Procrear”)	33,33%
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT (“L’Avenue”)	50,00%

(*) Al 31 de marzo de 2023 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 marzo de 2023 son los siguientes:

	Hospital Esteban Echeverría*	Museo Malvinas Argentinas*	ProCreAr*	L’Avenue
Activos	1.914	16.294	116.548	1.260.160
Pasivos	19.521	16.453	112.604	335.822
Patrimonio Neto	(17.607)	(159)	3.944	924.338
Resultado neto del ejercicio/periodo	33.545	(366)	(3.232)	164.754

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

40.3 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 5 de mayo de 2023

47

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)
Nota 40.3 Inversión en negocios conjuntos (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	13.028.894	2.858.031	
Pasivo	9.316.358	949.577	
Patrimonio Neto	3.712.536	1.908.454	
Resultado neto del periodo	(68.419)	(59.200)	

40.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	1.026	1.026
GCDI LLC	233	233
Limp Ar Rosario S.A.	188.841	300.887
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	626.994	692.507
Marina Río Luján S.A.	1.380.505	1.341.915
Total Inversiones en sociedades	2.197.599	2.336.568

La Sociedad ha registrado al 31 de marzo de 2023 un pasivo por \$11.738 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE, \$ 68 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 30).

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

	Marina Río Lujan S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	GCDI LLC*	Eleprint
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2023	1.341.915	692.507	300.887	233	1.026
Movimientos del ejercicio:	-	-	-	-	-
Resultado VPP del período	38.590	32.713	9.952	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Ajuste normas contables	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(98.226)	(121.998)	-	-
Desvalorización del ejercicio	-	-	-	-	-
Venta de sociedades	-	-	-	-	-
Total inversiones al 31 de marzo de 2023	1.380.505	626.994	188.841	233	1.026

(*) A la fecha de los presentes estados financieros, la Sociedad realizó un aporte de \$233. Ver Nota 4.5.

Nota 41. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 31 de marzo de 2023 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 2.342.025 y debido a tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, se encontraba encuadrada en causal de reducción de capital, dicha situación fue tratada en la Asamblea de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2023, reduciendo la Prima de Emisión por el valor del total del resultado por el ejercicio 2022.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

48

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 41. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio (continuación)

La Sociedad pudo concretar varias acciones durante el 2022, las que le permitieron reducir la deuda financiera aproximadamente en un 50%. Durante el primer trimestre del 2023, cerró y realizó acuerdos con clientes por créditos adeudados que permitió a la Sociedad reducir sus créditos por ventas por \$ 1.268,7 millones.

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

La Dirección de la Sociedad estima que las negociaciones 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 42. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2023, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 5 de mayo 2023.

Nota 43. Hechos posteriores

En su reunión celebrada el 27 de abril de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió: (a) tomar nota la no aceptación del cargo del Director titular comunicada por el Sr. Roberto Apelbaum, que habiendo cumplido su mandato, decide no renovarlo por motivos personales; (b) la distribución de cargos del Directorio y la designación de los miembros del comité de Auditoría, quedando el Directorio compuesto de la siguiente manera, Francisco Sersale como Presidente, Nicolás Piacentino como Vicepresidente y como Directores Titulares a: Carlos Manfroni, Mauricio López Aranzasti, Isaac Héctor Monchón y Alejandro Belio. Los miembros titulares del Comité de Auditoría son Mauricio López Aranzasti, Carlos Manfroni y Nicolás Piacentino.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

49

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	274.758	300.233
Activos intangibles	6	15.041	15.471
Propiedades de inversión	7	119.221	122.339
Inversiones permanentes	8	4.624.850	4.965.572
Plusvalía	9	5.334.546	5.334.546
Inventarios	11	7.491.921	7.725.674
Créditos con partes relacionadas	32	426.732	466.553
Activos por Impuesto	12	153.562	160.173
Activos del contrato		9.835	9.835
Otros créditos	13	2.020.179	1.243.119
Créditos por ventas	14	481.736	684.104
Total del activo no corriente		20.952.381	21.027.619
Activo corriente			
Inventarios	11	3.581.847	3.163.586
Otros créditos	13	2.781.033	2.467.068
Créditos con partes relacionadas	32	826.409	689.656
Créditos por ventas	14	3.983.535	4.853.334
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	528.217	258.702
Total del activo corriente		11.701.041	11.432.346
Total del activo		32.653.422	32.459.965
PATRIMONIO		5.120.488	5.060.245
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	31	958.308	782.657
Provisiones	20	468.447	548.108
Saldos con partes relacionadas	32	11.739	11.739
Otras cuentas por pagar	17	93	3.767
Pasivos del contrato	16	8.100.988	7.418.175
Prestamos	18	3.901.380	3.966.967
Otras cargas fiscales	19	10.856	17.527
Deudas comerciales	22	28.233	28.948
Total del pasivo no corriente		13.480.044	12.777.888
Pasivo corriente			
Provisiones	20	829.735	908.677
Otras cuentas por pagar	17	1.749.411	2.519.001
Pasivos del contrato	16	5.475.644	5.316.164
Deudas con partes relacionadas	32	1.144.653	1.347.118
Préstamos	18	463.764	287.711
Otras cargas fiscales	19	175.980	245.780
Remuneraciones y cargas sociales	21	593.762	595.481
Deudas comerciales	22	3.619.941	3.401.900
Total del pasivo corriente		14.052.890	14.621.832
Total del pasivo		27.532.934	27.399.720
Total del patrimonio y del pasivo		32.653.422	32.459.965

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo 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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31,2023	Mar 31,2022
Ingresos por actividades ordinarias	24	6.319.422	3.171.333
Costo de las actividades ordinarias	25	(4.928.544)	(2.476.349)
Resultado bruto		1.390.878	694.984
Gastos de comercialización	27	(285.596)	(290.722)
Gastos de administración	28	(420.573)	(422.302)
Otros gastos operativos	26	(81.274)	(70.927)
Otros gastos		(430)	-
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(3.118)	(8.050)
Otros ingresos y egresos, netos	29	(68.705)	(452.643)
Resultado operativo		531.182	(549.660)
Resultado de inversiones permanentes	8	(169.351)	(226.951)
Resultado por ventas de sociedades		-	1.570.080
Diferencias de cambio	30	(745.720)	(920.319)
Ingresos financieros	30	610.030	736.597
Costos financieros	30	(213.851)	(1.005.320)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		223.069	82.445
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		235.359	(313.128)
Impuesto a las Ganancias	31	(175.651)	(464.211)
Resultado del período		59.708	(777.339)
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		535	(48.634)
Total Otro resultado integral		535	(48.634)
Resultado integral total del período		60.243	(825.973)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		0,07	(0,89)
Diluido		0,07	(0,89)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

52

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Actividades de operación		
Resultado del período	59.708	(777.339)
Impuesto a las ganancias	175.651	464.211
Resultado de inversiones permanentes	169.351	226.951
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	25.475	2.566
Amortizaciones activos intangibles	430	-
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	3.118	8.050
Resultado por venta de activos	-	(1.570.080)
Diferencia de cambio e intereses devengados	(34.342)	(492.722)
Itau Art. 9.38. Resultado reestructuración	-	(43.427)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(45)	(5.295)
Valor actual de activos y pasivos	(81.075)	(132.689)
Aumento de provisiones	(65.366)	(458.005)
Efecto de la conversión de estados financieros	535	(48.634)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	269.515	(113.601)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	1.072.167	1.209.541
Otros créditos	(1.181.288)	1.412.198
Créditos con partes relacionadas	(96.932)	(102.742)
Inventarios	(184.508)	(205.724)
Activos por impuestos	182.262	88.080
Deudas comerciales	217.326	(1.198.700)
Remuneraciones y cargas sociales	(1.719)	(68.974)
Otras cargas fiscales	(252.122)	(489.082)
SalDOS con partes relacionadas	(251.318)	(1.327.434)
Pasivos del contrato	2.226.511	2.055.045
Pasivo por impuestos	-	418.545
Provisiones	(93.237)	821.114
Otras cuentas por pagar	(2.157.482)	(495.297)
Flujo neto de efectivo generado / (aplicado a) las actividades de operación	2.615	(823.444)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	-	(11.064)
Pagos por compras de activos intangibles	-	-
Dividendos en sociedades asociadas	220.224	223.114
Cobros por propiedades, planta y equipo	45	30.312
Cobros por venta de sociedades	-	6.299.140
Cobros por venta de activos	171.338	914.749
Aportes en sociedades asociadas	-	(47.640)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	391.607	7.408.611
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 18)	144.807	(4.774.215)
Flujo neto de efectivo generado / (aplicado a) las actividades de financiación	144.807	(4.774.215)
(Aumento) neta del efectivo y equivalentes	539.030	1.810.952
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(269.515)	34.086
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	258.702	266.139
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	528.217	2.111.177

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

53

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2023	915.238	6.643.389	9.752	5.959.463	(1.192)	-	13.526.650	(278.872)	(2.789.956)	-	-	(5.397.577)	5.060.245
cancelación de acciones	-	(31.635)	(9.752)	-	-	-	(41.387)	41.387	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.708	59.708
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	535	-	-	-	535
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	535	-	-	59.708	60.243
Saldos al 31 de Marzo de 2023	915.238	6.611.754	-	5.959.463	(1.192)	-	13.485.263	(237.485)	(2.789.421)	-	-	(5.337.869)	5.120.488

	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
Al 1º de enero de 2022	915.238	6.553.351	9.752	12.870.185	(1.177)	-	20.347.349	(275.555)	(2.619.132)	-	-	(6.981.611)	10.471.051
Absorción pérdidas acumuladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(777.339)	(777.339)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.634)	-	-	-	(48.634)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.634)	-	-	(777.339)	(825.973)
Saldos al 31 de Marzo de 2022	915.238	6.553.351	9.752	12.870.185	(1.177)	-	20.347.349	(275.555)	(2.667.766)	-	-	(7.758.950)	9.645.078

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

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIO SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 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 Marzo de 2023, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés). Los presentes estados financieros intermedios separados condensados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV, optando por presentar los estados financieros correspondiente a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad, correspondientes al período económico finalizado al 31 de marzo de 2023.

Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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 marzo de 2023. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

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

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

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período 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 marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al período 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 intermedios separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 5 de mayo de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

55

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	22.940	40.050	228.818	74.757	626.423	92.465	1.085.453
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Total	22.940	40.050	228.818	74.757	626.423	92.465	1.085.453
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2023	(18.478)	(25.538)	(211.931)	(74.209)	(367.665)	(87.399)	(785.220)
Depreciaciones	(440)	(2.946)	(4.241)	(437)	(13.725)	(3.686)	(25.475)
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	(18.918)	(28.484)	(216.172)	(74.646)	(381.390)	(91.085)	(810.695)
Valor residual Mar 31, 2023	4.022	11.566	12.646	111	245.033	1.380	274.758

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2022	29.060	26.712	222.472	99.316	626.423	92.465	1.096.448
Adquisiciones	-	13.338	6.346	-	-	-	19.684
Bajas	(6.120)	-	-	(24.559)	-	-	(30.679)
Total	22.940	40.050	228.818	74.757	626.423	92.465	1.085.453
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2022	(22.295)	(16.572)	(194.963)	(87.364)	(312.319)	(72.521)	(706.034)
Depreciaciones	(1.788)	(8.966)	(16.968)	(3.161)	(55.346)	(14.878)	(101.107)
Disminuciones	5.605	-	-	16.316	-	-	21.921
Total	(18.478)	(25.538)	(211.931)	(74.209)	(367.665)	(87.399)	(785.220)
Valor residual Dic 31, 2022	4.462	14.512	16.887	548	258.758	5.066	300.233

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

56

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	17.756	17.756
Adquisiciones	-	-
Total	17.756	17.756
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(2.285)	(2.285)
Amortizaciones	(430)	(430)
Total	(2.715)	(2.715)
Valor residual Mar 31, 2023	15.041	15.041

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2022	2.317	2.317
Adquisiciones	15.439	15.439
Total	17.756	17.756
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2022	(567)	(567)
Amortización	(1.718)	(1.718)
Disminuciones	-	-
Total	(2.285)	(2.285)
Valor residual Dic 31, 2022	15.471	15.471

Nota 7. Propiedades de inversión

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

	Mar 31, 2023
Al 1º de enero de 2023	122.339
Ajustes por medición a valor razonable	(3.118)
Total al 31 de marzo de 2023	119.221

	Dic 31, 2022
Al 1º de enero de 2022	141.493
Ajustes por medición a valor razonable	(19.154)
Total al 31 de diciembre de 2022	122.339

No hubo en el período por los tres meses al 31 de marzo de 2023, modificaciones a las propiedades de inversión mencionadas en la Nota 7 de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

57

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		1.026	1.026
GCDI LLC		233	233
La Malteria S.A.U.	10	2.427.251	2.629.004
Limp Ar Rosario S.A.	10	188.841	300.887
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	626.994	692.507
Marina Río Luján S.A. (*)	10	1.380.505	1.341.915
Total Inversiones en sociedades		4.624.850	4.965.572

La Sociedad ha registrado al 31 de marzo de 2023 un pasivo por \$ 1.115.455 con TGLT Uruguay S.A, \$11.738 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE , \$ 68 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 32).

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

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

	Marina Rio Lujan S.A.	La Malteria S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	GCDI LLC	Eleprint
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2023	1.341.915	2.629.004	692.507	300.887	233	1.026
Movimientos del período:						
Resultado de						
Inversiones permanentes	38.590	(59.200)	32.713	9.952	-	-
Aportes	-	-	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	-	(142.553)	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(98.226)	(121.998)	-	-
Total inversiones al 31 de marzo de 2023	1.380.505	2.427.251	626.994	188.841	233	1.026

Nota 9. Plusvalía

	Total
Valor residual Dic 31, 2022	5.334.546
Pérdida por deterioro	-
Valor residual Mar 31, 2023	5.334.546

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

58

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 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								
		Mar 31, 2023	Dic 31, 2022	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del período	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C.Y F – Eleprint S.A – UTE (2)	-	1.026	1.026	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/03/2023	30	3.944	3.944	33,33%
Marina Río Luján S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	1.380.505	1.341.915	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/03/2023	2.963.881	(68.419)	3.712.536	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(1.558.376)	(1.550.058)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/03/2023	18.778	(316.957)	(1.591.001)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	188.841	300.887	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/03/2023	5.680	24.880	483.723	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	626.994	692.507	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/03/2023	45.406	(64.143)	1.236.754	51%
GCDI LLC	\$100 de 1 voto c/u	233	233	Inversora	919 N. Market Street, Suite 725, Wilmington, Delaware	31/03/2023	193	-	193	100%
La Maltería S.A.U. (3)(4)	\$100 de 1 voto c/u	2.427.251	2.629.004	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la compra, venta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	31/03/2023	195.955	(59.200)	1.908.454	100%

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

(2) Sociedades al 31 de marzo de 2023.

(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldos de TGLT Uruguay S.A., al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 expuestos en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

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

59

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	7.784.835	7.668.201
Metra Puerto Norte	373.457	760.803
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(34.344)	(71.305)
Astor San Telmo	(632.027)	(632.025)
Subtotal Inventarios – No corrientes	7.491.921	7.725.674
Corrientes		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	31.978	36.981
Metra Puerto Norte	4.333.353	3.873.129
Otros Proyectos	3.011	3.011
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(786.495)	(749.535)
Subtotal Inventarios – Corrientes	3.581.847	3.163.586
Total Inventarios	11.073.768	10.889.260

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

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

No corrientes	ASTOR SAN TELMO		METRA PUERTO NORTE 2	
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2023	7.036.176		689.498	
Traspaso a corriente	-		(357.673)	
Altas del período	116.632		7.288	
Total Inventarios no corrientes al 31 de marzo de 2023	7.152.808		339.113	
Corrientes	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2023	36.981	365.534	2.758.060	3.011
Traspaso a corriente	-	-	357.673	-
Altas del período	-	-	65.591	-
Entregas del período	(5.003)	-	-	-
Total Inventarios corrientes al 31 de marzo de 2023	31.978	365.534	3.181.324	3.011

Nota 12. Activos por impuestos

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a las Ganancias		147.715	153.100
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		5.847	7.073
Total Activos por Impuestos		153.562	160.173

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

60

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

No corrientes	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta			
Depósitos en garantía moneda extranjera		7.867	8.072
Diversos en moneda nacional		795	962
Unidades recibidas por canje		2.011.517	1.234.085
Subtotal Otros créditos – No corrientes		2.020.179	1.243.119
Corrientes			
Anticipo a proveedores en moneda extranjera		-	15.023
Anticipos a proveedores en moneda nacional		1.537.591	1.662.058
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		62.589	184.903
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión		161.381	165.602
Créditos impositivos UTEs		144.006	54.551
Créditos varios UTEs		144.737	133.558
Depósitos en garantía en moneda nacional		5.957	3.335
Depósitos judiciales		12.775	15.789
Depósitos judiciales en moneda extranjera		-	3.225
Diversos		4.323	5.353
Gastos a recuperar		13.611	16.465
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		4.107	4.968
Gastos a rendir en moneda nacional		10.288	2.838
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		23.636	571
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		8.405	9.771
Impuestos Previsionales		11.280	10.599
Unidades recibidas por canje		636.347	178.459
Subtotal Otros créditos – Corrientes		2.781.033	2.467.068
Total Otros créditos		4.801.212	3.710.187

Nota 14. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		473.074	65.930
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		8.662	618.174
Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes		481.736	684.104
Corrientes			
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		3.621.174	4.033.795
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE		220.198	313.950
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera		30	22
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		142.133	505.567
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		3.983.535	4.853.334
Total Créditos por ventas		4.465.271	5.537.438

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

61

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	3.097.472	2.752.556
De 3 a 6 meses	11.233	23.346
De 6 a 9 meses	20.612	22.705
De 9 a 12 meses	59.692	407.389
Más de 12 meses	481.737	607.299
Sin plazo establecido	-	-
Vencido		
Hasta 3 meses	667.369	707.217
De 3 a 6 meses	261	20.438
De 6 a 9 meses	1.701	526.972
De 9 a 12 meses	125.194	469.516
Más de 12 meses	-	-
Total	4.465.271	5.537.438

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Caja en moneda nacional		3.008	3.298
Bancos en moneda nacional		38.793	25.626
Bancos en moneda extranjera		403	1.600
Bonos y títulos en moneda extranjera		125.166	-
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK		6.941	14.562
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía		332.872	213.127
Fideicomiso Metra Puerto Norte		20.106	489
Fideicomiso Metra Puerto Norte moneda extranjera		928	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		528.217	258.702

Nota 16. Pasivos del contrato

No corrientes	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Cobros anticipados	8.036.184	7.367.850
Impuesto al valor agregado	(95.197)	(103.667)
Fondo de equipamiento	1.799	2.176
Otros pasivos del contrato	158.202	151.816
Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes	8.100.988	7.418.175
Corrientes		
Cobros anticipados	5.513.490	5.354.275
Impuesto al valor agregado	(46.759)	(48.778)
Fondo de equipamiento	4.897	6.719
Fondo operativo	4.016	3.948
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes	5.475.644	5.316.164
Total Pasivos del contrato	13.576.632	12.734.339

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

62

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 16. Pasivos del contrato(continuación)

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

No corrientes	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Astor San Temo	8.100.988	7.418.175
Subtotal Pasivos del contrato no corrientes	8.100.988	7.418.175
Corrientes		
Metra Puerto Norte 2	2.495.992	2.385.310
Metra Puerto Norte 1	31.449	32.239
Segmento Construcción	2.775.148	2.881.149
Otros Proyectos	173.055	17.466
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes	5.475.644	5.316.164
Total Pasivos por Contratos	13.576.632	12.734.339

Nota 17. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Dividendos a pagar		93	113
Otros pasivos		-	3.654
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		93	3.767
Corrientes			
Acreedores varios en moneda nacional		1.542.324	2.148.805
Acreedores varios en moneda extranjera		166.332	189.249
Otros pasivos		9.109	34.774
Otros pasivos – UTES		-	76.996
Ingresos diferidos		31.646	69.177
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		1.749.411	2.519.001
Total Otras cuentas por pagar		1.749.504	2.522.768

Nota 18. Préstamos

No corrientes	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Obligaciones negociables en moneda extranjera		3.898.300	3.963.116
Arrendamiento financiero en moneda extranjera		3.080	3.851
Subtotal Préstamos – No Corrientes		3.901.380	3.966.967
Corrientes			
Obligaciones negociables en moneda extranjera		170.857	137.244
Préstamos recibidos		3.176	5.207
Préstamos recibidos moneda extranjera		163.419	-
Adelantos en cuenta corriente		120.924	138.859
Arrendamiento financiero en moneda extranjera		5.388	6.401
Subtotal Préstamos – Corrientes		463.764	287.711
Total Préstamos		4.365.144	4.254.678

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

63

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 18. Préstamos (continuación)

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

POR EL PERIODO	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Saldos al inicio	4.254.679	6.303.551
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(737.513)	(1.092.668)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	143.437	10.100
Baja por traspaso de deuda (Gastos ITAU)	-	97.707
Cambio pasivo ON XVI NIIF 9	-	58.542
Intereses devengados	71.718	400.134
Efectos de la variación del tipo de cambio	631.454	1.752.557
Adelantos en cuenta corriente	6.135	121.404
Pagos de capital	(3.898)	(2.330.570)
Pagos de intereses	(868)	(1.037.644)
Retenciones según contratos	-	(28.435)
Saldos al cierre	4.365.144	4.254.678

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

Nota 19. Otras cargas fiscales

No corrientes	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Plan de pagos impuestos provinciales	10.856	17.527
Subtotal Otras cargas fiscales – No Corrientes	10.856	17.527
Corrientes		
Retenciones y percepciones a depositar	42.947	77.984
Impuesto sobre los Bienes Personales	13.600	16.452
Impuesto a los Ingresos Brutos	20.881	16.313
Plan de pagos impuestos nacionales	55.142	108.318
Plan de pagos impuestos municipales	33	298
Plan de pagos impuestos provinciales	13.841	16.204
Otras cargas fiscales UTES	2.964	1.984
Provisión impuestos nacionales	26.572	8.227
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes	175.980	245.780
Total Otras cargas fiscales	186.836	263.307

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

64

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 20. Provisiones

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
No Corrientes		
En moneda nacional		
Saldos al inicio	548.108	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(95.010)	-
Altas (I)	28.886	548.108
Utilizaciones durante el período	(13.537)	-
Total Provisiones - No Corrientes	468.447	548.108
Corrientes		
En moneda nacional		
Saldos al inicio	908.677	729.264
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(157.512)	(354.884)
Altas (I)	78.570	537.160
Utilización durante el período	-	(2.863)
Total Provisiones - Corrientes	829.735	908.677
Total Provisiones	1.298.182	1.456.785

(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

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos a Pagar	128.946	124.067
Cargas sociales a pagar	77.582	112.845
Provisión para vacaciones y SAC	253.419	235.427
Plan de pagos Impuestos Nacionales SUSS	133.815	123.142
Total Remuneraciones y cargas sociales	593.762	595.481

Nota 22. Deudas comerciales

	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
No Corrientes			
Provisión para gastos en moneda extranjera		28.233	28.948
Subtotal Deudas Comerciales- No Corrientes		28.233	28.948
Corrientes			
Proveedores en moneda nacional		1.004.008	709.585
Proveedores en moneda extranjera		339.643	348.618
Cheques diferidos		603.722	627.137
Provisión para gastos en moneda nacional		102.385	144.374
Provisión para gastos en moneda extranjera		12.401	15.001
Provisión para obras en moneda nacional		1.331.682	1.361.794
Provisión para obras en moneda extranjera		54.519	68.893
Deudas comerciales – UTES		61.259	16.863
Fondo de reparo en moneda nacional		110.322	109.635
Total Deudas comerciales- Corrientes		3.619.941	3.401.900
Total Deudas Comerciales		3.648.174	3.430.848

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

65

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 23. Capital social

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

Accionistas	Mar 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	539.359.457	58,93%	541.609.457	58,55%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	153.337.862	16,75%	155.587.862	16,82%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽³⁾	257.330.608	28,12%	257.330.608	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	-	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	118.548.488	12,95%	116.298.395	12,57%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100,00%	924.990.607	100,00%

(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

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Ingresos por entrega de inventario	13.869	-
Ingresos por venta	68.440	-
Ingresos por servicios prestados	6.237.113	3.171.333
Total ingresos por actividades ordinarias	6.319.422	3.171.333

Nota 25. Costo de las actividades ordinarias

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Costos por entrega de inventario	417	-
Costos por venta de bienes de cambio	52.298	-
Costos por servicios prestados	4.875.829	2.476.349
Total Costo de las actividades ordinarias	4.928.544	2.476.349

Nota 26. Gastos de comercialización

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Sueldos y cargas sociales	118.807	144.586
Otros gastos del personal	4.869	1.070
Alquileres y expensas	4.452	7.106
Honorarios profesionales	2.937	197
Impuestos, tasas y contribuciones	142.956	130.831
Movilidad y viáticos	1.545	164
Gastos de computación y servicios	2.205	1.283
Gastos de ventas	-	16
Gastos de publicidad	5.419	1.971

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

66

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 26. Gastos de comercialización (continuación)

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Gastos de oficina	1.523	3.498
Gasto de posventa	883	-
Total Gastos de comercialización	285.596	290.722

Nota 27. Gastos de administración

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Sueldos y cargas sociales	217.843	190.901
Otros gastos del personal	15.087	3.295
Alquileres y expensas	11.320	21.869
Honorarios profesionales	56.033	74.911
Honorarios al Directorio	8.669	5.382
Honorarios a la Sindicatura	4.047	3.965
Impuestos, tasas y contribuciones	1.459	1.547
Gastos de oferta pública	885	13.777
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	25.475	24.218
Movilidad y viáticos	1.055	579
Gastos de computación y servicios	5.301	10.959
Gastos de oficina	4.309	10.849
Gastos de mantenimiento de equipos	1.403	2.828
Gastos generales	1.835	9.804
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	46.648	46.785
Seguros	19.204	633
Total Gastos de administración	420.573	422.302

Nota 28. Otros gastos operativos

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Acuerdos contractuales	34.870	-
Gastos bancarios	8.160	13.649
Gastos de consorcio	3.836	5.268
Otros créditos incobrables	13.325	26.826
Otros gastos no deducibles	9.348	7.242
Vicios ocultos	11.735	17.942
Total Otros gastos operativos	81.274	70.927

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

67

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Venta de bienes de uso	45	5.295
Recupero de gastos	2.113	-
Juicios y otras contingencias	(100.236)	(458.005)
Alquileres ganados	311	67
Diversos	54.048	-
Impuestos no recuperables	(24.986)	-
Total Otros ingresos y egresos, netos	(68.705)	(452.643)

Nota 30. Resultados financieros

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Diferencias de cambio		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	248.448	192.096
Egresos sobre diferencias cambiarias	(994.168)	(1.112.415)
Total Diferencias de cambio	(745.720)	(920.319)
Ingresos financieros		
Intereses	511.892	95.726
Descuentos por pronto pago	-	488.768
Valor actual de créditos	81.075	132.689
Actualizaciones índices	17.063	19.414
Total Ingresos financieros	610.030	736.597
Costos financieros		
Intereses	(202.929)	(930.383)
Subtotal Intereses	(202.929)	(930.383)
Otros costos financieros		
Resultado por tenencia de inversiones	-	(3.912)
Resultado por descuento de documentos	(10.922)	(71.025)
Subtotal Otros costos financieros	(10.922)	(74.937)
Total Costos financieros	(213.851)	(1.005.320)
Total Resultados financieros	(349.541)	(1.189.042)

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 marzo de 2023 y 2022:

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(175.651)	(464.211)
Total del Impuesto a las Ganancias	(175.651)	(464.211)

El Impuesto Diferido al cierre de cada período ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

68

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Quebranto fiscal de fuente nacional	311.460	994.676
Valuación Inversiones transitorias	662	(2.311)
Costos financieros	(27.593)	(33.379)
Propiedades, planta y equipo	(60.215)	(63.241)
Intangibles	(1.731)	(1.343)
Leasing	(225)	(272)
Créditos incobrables	125.568	(82.214)
Valuación Propiedades de Inversión	15.000	17.203
Valuación inventarios	(2.453.384)	(2.318.357)
Valuación moneda extranjera	26.679	32.273
Obligación Negociable Privada	(30.639)	(35.262)
Otros créditos	(765.407)	(704.579)
Resultados UTES	(135)	(163)
Gratificaciones	20.257	24.501
Pasivos del contrato	1.766.413	1.483.574
Provisiones Varias	315.679	360.146
Pasivo por ajuste impositivo	(206.375)	(460.813)
Ingresos diferidos	5.678	6.904
Posición neta (Pasivo)/ Activos por Impuesto Diferido	(958.308)	(782.657)

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 período, 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 5 de mayo de 2023

69

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(94.123)	91.988
Amortización Rodados	(2)	(12)
Amortización Marcas	(58)	-
Autónomos	(45)	(43)
Resultado venta FCI	2.125	-
Reclasificaciones	(1.885)	-
Consumo ajuste por inflación impositivo	(356.250)	(282.934)
Defecto provisión	-	91
Donaciones	-	160
Gastos no deducibles	(8.108)	(1.774)
Gastos de Rodados	(27)	(67)
Honorarios directores	-	(1.232)
Intereses	-	(733)
Inversiones permanentes	(39.772)	(68.820)
Inversiones transitorias	-	3.033
Propiedades, planta y equipos	2.067	2.593
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	-	(485)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	320.427	51.944
Venta de sociedades	-	(257.920)
Impuesto a las Ganancias	(175.651)	(464.211)

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

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de marzo de 2023, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2025	299.679
2027	11.781
Total	311.460

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

70

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en 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:

OTROS CRÉDITOS- No corrientes	Notas	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		426.284	466.011
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		448	542
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes		426.732	466.553

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
CRÉDITOS POR VENTAS			
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		17.042	20.618
FDB S.A. en moneda nacional		2.461	2.977
FDB S.A. en moneda extranjera		11.582	11.884
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		1.797	1.203
Subtotal		32.882	36.682
OTROS CRÉDITOS			
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE		5.167	6.223
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		17.912	13.732
Eleprint S.A.		415	502
FDB S.A. en moneda extranjera		3.129	3.212
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		30.644	37.069
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		13	16
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		81.599	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional		111.029	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		530.019	575.768
Accionistas personas físicas		13.600	16.452
Subtotal		793.527	652.974
Total Créditos con partes relacionadas - Corrientes		826.409	689.656
Total Créditos con partes relacionadas		1.253.141	1.156.209

(1) Al 31 de marzo de 2023, se realizaron diferentes líneas de préstamos entre la sociedad y Ponte Armelina S.A., por una suma de US\$ 2.023.941, devengando intereses compensatorios a una tasa de interés anual del 12 %, cuyo vencimiento operan al 31.12.2023.

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	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES			
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE		11.739	11.739
Subtotal		11.739	11.739
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		11.739	11.739

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

71

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas(continuación)

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
Marina Río Luján S.A.	287	347
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	190
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE	28.687	34.702
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	63	68
Limp Ar Rosario S.A.	-	893
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	-	121
GCDI LLC en moneda extranjera	-	263
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	-	163.061
TGLT Uruguay S.A.	1.115.459	1.147.473
Subtotal	1.144.653	1.347.118
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	1.144.653	1.347.118
Total Deudas con partes relacionadas	1.156.392	1.358.857

(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	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(23)	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	126	6.980
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	-	(22.214)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	-	(281.733)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	15.950	59.961
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(22.636)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	-	88.959
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	-	(2.052)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	-	26.230
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(119.262)	(129.930)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	9.228	14.690
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	(1.485)	(1.399)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(738)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(91.800)	(93.184)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Pagos efectuados	(100)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	10.200	-
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmueble	(12.564)	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	24.438	-
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	4.929
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	-	97
Ponte Armelina S.A	Préstamos recibidos	-	134.471
Ponte Armelina S.A	Préstamos otorgados	(68.951)	-
Ponte Armelina S.A	Cobros recibidos	-	125.577

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

72

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas(continuación)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	-
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(1.079)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(126)	(6.980)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	22.636	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(2.381)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(87)	-
FDB S.A.	Resultados financieros	(1.072)	934
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	-	5.262
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	-	2.052
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	33	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	(3)	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(595)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(504)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	1.485	1.399
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	738	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(54)	-
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	12.564	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	(24.438)	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(184.097)	654
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	19.625	(221.185)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	11.386	(7.158)

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	No corresponde
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 39 de los estados financieros consolidados presentes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

73

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. 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 N° 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.

Nota 36. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 31 de marzo de 2023 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 2.351.849 y debido a tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, se encontraba encuadrada en causal de reducción de capital, dicha situación fue tratada en la Asamblea de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2023, reduciendo la Prima de Emisión por el valor del resultado del ejercicio 2022.

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%. Durante el primer trimestre del 2023, cerró y realizo acuerdos con clientes por créditos adeudados que permitió a la Sociedad reducir sus créditos por ventas por \$ 1.268,7 millones.

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

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 ciertas 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 37. Hechos posteriores

En su reunión celebrada el 27 de abril de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió: (a) tomar nota la no aceptación del cargo del Director titular comunicada por el Sr. Roberto Apelbaum, que habiendo cumplido su mandato, decide no renovarlo por motivos personales; (b) la distribución de cargos del Directorio y la designación de los miembros del comité de Auditoría, quedando el Directorio compuesto de la siguiente manera, Francisco Sersale como Presidente, Nicolás Piacentino como Vicepresidente y como Directores Titulares a: Carlos Manfroni, Mauricio López Aranzasti, Isaac Héctor Monchón y Alejandro Belio. Los miembros titulares del Comité de Auditoría son Mauricio López Aranzasti, Carlos Manfroni y Nicolás Piacentino.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de mayo de 2023

74

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS

A los Señores Presidente y Directores de
GCDI S.A.
CUIT N°: 30-70928253-7
Domicilio legal: Miñones N° 2177, Piso 1 “B”
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**GCDI S.A.**” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2023, (ii) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por el período de tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 37.

b) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 4.2 a dichos estados financieros intermedios consolidados) que incluyen (i) el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2023, (ii) los correspondientes estados intermedios consolidados condensados del resultado y otro resultado integral por el período de tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 43.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS – Continuación

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS – Continuación

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 y al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, mencionados precedentemente, y tienen el propósito de que se interpreten sólo en relación con los estados financieros intermedios y consolidados condensados actuales.

2. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- a) Los estados financieros intermedios separados condensados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios separados condensados mencionados en el apartado 1.a), de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34);
- b) Los estados financieros intermedios consolidados condensados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en el apartado 1.b), de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

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.

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios condensados mencionados en a) y b) del apartado 1., basado en nuestra revisión, la cual se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS – Continuación

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES - Continuación

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros condensados del período intermedio.

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADEDES

- i) En Nota 36 y 41 “Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados 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 \$ 2.351.849 y \$ 2.342.026 respectivamente. Por otra parte, posee 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) En notas 8 y 40.4 “Inversiones en sociedades” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, en relación a la valuación de la inversión en la vinculada Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 1.380.505. Dicha inversión posee créditos fiscales sobre los cuales no hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para validar su recuperabilidad. En consecuencia, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de la participación patrimonial en dicha sociedad debiera ser ajustado;
- iii) En notas 31 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido”, y Notas 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad estimó recuperar el quebranto por impuesto diferido por miles \$ 311.460 y créditos por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 153.562. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud.

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.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS – Continuación

5. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

Sobre la base de nuestra revisión, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descritas en el apartado 4.:

- a) Nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados mencionados en el apartado 1.a) de este Informe no están preparados, en todos sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34;
- b) Nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en el apartado 1.b) de este Informe no están preparados, en todos sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar las siguientes incertidumbres cuya resolución satisfactoria dependerá de la confirmación de las proyecciones preparadas por la Dirección de la Sociedad y de la capacidad para implementar exitosamente su plan de negocios que permita realizar sus activos y cancelar sus pasivos en el curso normal de sus operaciones. Las mismas se encuentran detalladas en las siguientes notas:

- a) En nota 34 y 32 “Reclamos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, 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 notas 34 “Reclamos” y en nota 39 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección describe que 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 al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS – Continuación

7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

- a) los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados mencionados en la Apartado 1.) de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado y en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores;
- b) las cifras de los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad controlante, mencionados en la Apartado 1.a) de este informe, surgen de sus registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de los operaciones del trimestre al libro diario, que a la fecha no han sido transcritos, y que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados, mencionados en la Apartado 1.b) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios condensados separados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 4.2. de los estados financieros intermedios consolidados condensados;
- c) hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados requerida por la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 31 de marzo de 2023 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables, ascendía a \$ 205.782.385 siendo no exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de mayo de 2023.

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

Fernando D. Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 252- F° 72

INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de
GCDI S.A.

En nuestro carácter de miembros de la 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 efectuado una revisión limitada de los documentos detallados en el capítulo 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 DE LA REVISIÓN LIMITADA

- a) Estado de Situación Financiera Separado intermedio condensado al 31 de marzo de 2023.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral separados Intermedios condensados por el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto separado condensado por el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- d) Estado de flujos de efectivo separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2023.
- f) Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 31 de marzo de 2023.
- g) Estados del resultado del periodo y otro resultado integral consolidados condensados por el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2023.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2023.
- k) Reseña Informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 y al período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2022 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo 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 de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés), y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios adjuntos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia".

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.

III. RESPONSABILIDAD DEL SINDICO

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes, Resolución Técnica Nro. 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, 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 capítulo I.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de CGDI S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión de fecha 5 de mayo de 2023 de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad” adoptada por la Resolución Técnica N°33 de la FACPCE, donde manifiestan, con algunas salvedades, que nada ha llamado su atención que los hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de GCDI S.A. no estén preparados en sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

Una revisión de los estados contables de periodos intermedios consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras. El alcance de esta revisión es sustancialmente menor al de una auditoría de estados contables, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados contables tomados en conjunto. Por lo tanto, no expresamos tal opinión.

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.

IV. FUNDAMENTOS DE LA CONCLUSION CON SALVEDADES

- i) En Nota 36 y 41 “Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados 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 \$ 2.351.849 y \$ 2.342.026 respectivamente. Por otra parte, posee 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) En notas 8 y 40.4 “Inversiones en sociedades” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, en relación a la valuación de la inversión en la vinculada Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 1.380.505. Dicha inversión posee créditos fiscales sobre los cuales no hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para validar su recuperabilidad. En consecuencia, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de la participación patrimonial en dicha sociedad debiera ser ajustado;
- iii) En notas 31 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido”, y Notas 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad estimó recuperar el quebranto por impuesto diferido por miles \$ 311.460 y créditos por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 153.562. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud.

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

V. CONCLUSIÓN

Basado en nuestra revisión, con el alcance descrito en el capítulo III, y, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descritas en el capítulo IV, estamos en condiciones de informar que nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados de GCDI S.A. al 31 de marzo de 2023 y sus estados financieros intermedios consolidados condensados a dicha fecha, detallados en el capítulo I, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

VI. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar las siguientes incertidumbres cuya resolución satisfactoria dependerá de la confirmación de las proyecciones preparadas por la Dirección de la Sociedad y de la capacidad para implementar exitosamente su plan de negocios que permita realizar sus activos y cancelar sus pasivos en el curso normal de sus operaciones. Las mismas se encuentran detalladas en las siguientes notas:

i) En nota 34 y 32 “Reclamos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, 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.

ii) En notas 34 “Reclamos” y en nota 39 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección describe que 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 al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

VII. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

- a) La Reseña Informativa contiene la información requerida por Comisión Nacional de Valores, y en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- b) los estados financieros separados y consolidados mencionados en el Capítulo I. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la CNV;
- c) las cifras de los estados financieros intermedios separados de la Sociedad controlante, mencionados en el Capítulo I., surgen de sus registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de las operaciones del trimestre al libro diario, que a la fecha aún no han sido transcritos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 05 de mayo de 2023.

Fernando Gustavo Sasiain
Comisión Fiscalizadora