



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

**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)*

# ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

RESEÑA INFORMATIVA.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS .....	14
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO 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. Pasivos por impuestos .....	26
Nota 14. Provisiones.....	26
Nota 15. Pasivos por contratos.....	27
Nota 16. Otras cuentas por pagar.....	28
Nota 17. Préstamos .....	28
Nota 18. Otras cargas fiscales.....	30
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales.....	31
Nota 20. Deudas comerciales .....	31
Nota 21. Capital social.....	31
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias .....	32
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias .....	32
Nota 24. Gastos de comercialización .....	32
Nota 25. Gastos de administración .....	32
Nota 26. Otros gastos operativos .....	33
Nota 27. Otros egresos netos .....	33
Nota 28. Resultados financieros .....	33
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido .....	34
Nota 30. Partes relacionadas .....	36
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	38
Nota 32. Reclamos.....	38
Nota 33. Propiedades de inversión .....	41
Nota 34. Información de segmentos .....	41
Nota 35. Resultado por acción .....	43
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV .....	44
Nota 37. Determinación de valores razonables .....	44
Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos .....	46
38.1 Desagregación de los ingresos .....	46
38.2 Evolución de los contratos.....	47
Nota 39. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo .....	47
Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades .....	49
40.1 Inversión en asociadas .....	49
40.2 Operaciones Conjuntas.....	49
40.3 Inversión en negocios conjuntos .....	50
40.4 Resumen de saldos por Sociedad.....	50
Nota 41. Capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio .....	50
Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados .....	51
Nota 43. Hechos posteriores .....	51

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS .....	53
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS .....	54
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS .....	55
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS.....	56
Nota 1. Propósito de los estados financieros .....	57
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	57
Nota 3. Actividad de la Sociedad .....	57
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados .....	57
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	58
Nota 6. Activos intangibles .....	59
Nota 7. Propiedades de inversión .....	59
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	60
Nota 9. Plusvalía.....	60
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades .....	61
Nota 11. Inventarios .....	62
Nota 12. Activos por impuestos.....	62
Nota 13. Otros créditos .....	63
Nota 14. Créditos por ventas .....	63
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo .....	64
Nota 16. Pasivos por impuestos .....	64
Nota 17. Provisiones.....	64
Nota 18. Pasivos del contrato.....	65
Nota 19. Otras cuentas por pagar .....	65
Nota 20. Préstamos .....	66
Nota 21. Otras cargas fiscales.....	67
Nota 22. Deudas comerciales .....	67
Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales.....	67
Nota 24. Capital social .....	68
Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias .....	68
Nota 26. Costo de las actividades ordinarias .....	68
Nota 27. Gastos de comercialización .....	69
Nota 28. Gastos de administración.....	69
Nota 29. Otros gastos operativos .....	70
Nota 30. Otros egresos netos .....	70
Nota 31. Resultados financieros .....	70
Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido .....	71
Nota 33. Partes relacionadas .....	73
Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV .....	76
Nota 35. Reclamos.....	76
Nota 36. Guarda de documentación .....	76
Nota 37. Capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio.....	76
Nota 38. Hechos posteriores .....	76



# **RESEÑA INFORMATIVA**

**GCDI S.A.**

**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

## **I. BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

### **Hechos relevantes del período**

#### **Información judicial:**

Con relación a la demanda iniciada contra la Sociedad ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York por Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust (los “Demandantes”) respecto a las obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento el 3 de agosto de 2027 (las “Obligaciones Negociables Convertibles”), emitidas en el marco del contrato de Indenture de fecha 3 de agosto de 2017 y su enmienda de fecha 20 de abril de 2019; se informa que:

El día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las Obligaciones Negociables Convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas Obligaciones Negociables Convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que GCDI debe el pago de los intereses devengados por dichas Obligaciones Negociables Convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020 con intereses del 16% sobre los montos adeudados. El Tribunal opinó asimismo que la Sociedad no debe pagar gastos por honorarios a la contraparte. El Tribunal a consecuencia de ello ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023.

Al día 31 de julio de 2023, no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las Partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia.

Conforme los términos de la sentencia propuesta por la Sociedad, Tennenbaum Living Trust tiene derecho a percibir la suma de dólares estadounidenses cinco millones setecientos veinte mil (US\$ 5.720.000) y Merkin Family Foundation la suma de dólares estadounidenses un millón ciento cuarenta y cuatro mil (US\$ 1.144.000), ambas calculadas al día 19 de julio de 2023 inclusivas de intereses a la tasa del 10% convenida en las Obligaciones Negociables Convertibles e intereses a la tasa del 16% aplicados luego del vencimiento, con más los gastos del proceso.

El Tribunal, ante la falta de presentación de una propuesta de sentencia conjunta, ordenó a éstas presentar sus argumentos resolviendo el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes, además de las consideraciones propuestas por éstos últimos ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha.

El día 15 de agosto de 2023, se informa que el Juez por medio de la Decisión Judicial, resolvió que la Sociedad debe pagar al Demandante Tennenbaum Living Trust la cantidad de US\$ 5.720.000; y al Demandante Merkin Family Foundation la cantidad de US\$ 1.144.000, en concepto de intereses contractuales y punitivos correspondientes a los cupones semestrales vencidos en agosto 2020, febrero y agosto 2021, febrero y agosto 2022 y febrero 2023.

Con fecha 12 de septiembre de 2023, se informa que la Sociedad ha apelado ante la Corte de Apelaciones de los Estados Unidos para el Segundo Circuito, la sentencia dictada en la causa iniciada contra la Sociedad en los tribunales del Distrito Sur de Nueva York por Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust.

#### **Cuarta Enmienda al Contrato de Refinanciación:**

Con fecha 11 de septiembre de 2023, se informa que, en su reunión del día 8 de septiembre 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 y (ii) Hospitality Infrastructure, LLC Latin Advisors Ltd. como acreedores, de una cuarta enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo de 2022, a los fines de: (i) extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 29 de septiembre de 2023; y (ii) enmendar el contrato de cesión de garantía sobre los derechos que posee la Sociedad sobre ciertas unidades funcionales y ciertos boletos de compraventa en el emprendimiento inmobiliario desarrollado por Newbery 3431 S.A., denominado “OM Palermo”.

## Hechos relevantes posteriores al período

### Información judicial:

Con fecha 5 de octubre de 2023, con relación al hecho relevante de fecha 12 de septiembre de 2023, por el cual la Sociedad comunicara su decisión de apelar ante la Corte de Apelaciones de los Estados Unidos para el Segundo Circuito, la sentencia dictada en la causa iniciada contra la Sociedad en los tribunales del Distrito Sur de Nueva York por Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust, al respecto, se informa que -a fin de entablar negociaciones con los Demandantes tendientes a alcanzar un eventual acuerdo en un entorno favorable y de buena fe- la Sociedad ha acordado con los Demandantes el retiro de la apelación presentada, conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas procesales aplicables. La Corte de Apelaciones ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación.

## Hitos relevantes acerca de nuestra actividad de construcción

Cliente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 30/09/2023
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	95%
	May-23	Etapa 2: corresponde a la renovación de los sectores hall central sector San Martin (nivel 0 del estadio), espacios hospitality sector Sívori, graderíos Sívori media (nivel 3 del estadio); postas médicas y baño en sectores Centenario y Belgrano (nivel 4 del estadio); baños y posta medica en sector Belgrano (nivel 3 del estadio); plateas altas de sectores San Martin, Sívori, Centenario y Belgrano y bajos gradas de plateas altas de sectores San Martin, Sívori, Centenario y Belgrano.	Jun -23	13%
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.	jun-22	93%
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	98%
	Ago-23	Se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 17 que extiende el plazo de obra hasta septiembre de 2023. Con la última ampliación aprobada, al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 777,5 millones a valores de abril de 2016. El grado de avance total del proyecto al 30 de septiembre de 2023, sobre la totalidad de las obras contratadas, es del 98%.  Se encuentra además pre acordado y en trámite de formalización una extensión de contrato que agrega un plazo complementario de 4 meses hasta enero de 2024 y un balance de economías y demasías que se está completando de evaluar.	Ago-23	
América Pavilion S.A. - OM Recoleta	ene-17	Etapa 1: Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos"	ene-17	78%
	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	
	may-23	En mayo de 2023 se acordó una reprogramación parcial hasta marzo 2024 donde se completan algunos sectores de las obras y luego se continuará negociando el resto de la obra.	May-23	
Fideicomiso	Ene-18	Trabajos de Organización de obra y control calidad del hormigón. Movimiento	Ene-18	99%

# RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepción 2931 - Concepción Live Art Work		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 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. La suspensión de obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implicaron la reprogramación del plazo de ejecución hasta marzo de 2024 y ampliaciones de contrato.	mar-18	77%
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	98%
	jul-22	Se acordó la reprogramación y continuación de las obras, estableciendo un nuevo monto de contrato a ejecutar. Posteriormente, en noviembre 2022 se incorporaron nuevos trabajos complementarios en marzo 2023 otro paquete de trabajos complementarios. El reinicio de las obras para esta segunda etapa se produjo en julio 2022.	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	100%
	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	62%
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	100%
Edificio SUCRE 925	Jun-23	SPX S.A., aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de Estructura de Hormigón Armado del Edificio ubicado en calle Sucre 925, barrio de Belgrano, de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden la construcción de la estructura de hormigón armado de la obra general con la provisión total de materiales, servicios e ingeniería.	Sep-23	4%
Hotel Plaza	Jun-23	Galerías Pacifico S.A. y Alvear Palace Hotel S.A.I. , aceptaron la oferta de la Sociedad para la obra de Demolición, excavación, caja seca y puesta a tierra que corresponde a la primera etapa de la Obra de Renovación del Hotel Plaza ubicado en el barrio de Retiro, C.A.B.A.	Ago-23	3%
Sheraton Hotel – Buenos Aires	Abr-23	Argentina Commercial Properties aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de remodelación de habitaciones y pasillos del Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center ubicado en calle San Martín 720 de la Ciudad de Buenos Aires	Jul-23	19%
MIRGOR – Planta Baradero – Proyecto ONTEC 2	Jul-23	MIRGOR S.A. aceptó la oferta de la Sociedad para la etapa inicial de la obra de la Nueva Planta Industrial – Proyecto ONTEC 2 en el Complejo Baradero ubicado dentro de las Instalaciones de la Planta Mirgor Baradero en Provincia de Buenos Aires. Los trabajos de esta etapa comprenden el movimiento de suelos. Los trabajos estaban previstos para ejecutarse entre agosto y octubre pero pudieron adelantarse y se completó el avance al 100% al 30 de septiembre de 2023	Ago-23	100%
Edificio AURA NUÑEZ – Obra completa	Jun-23	Gch Núñez SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Cuba 4555, barrio de Núñez de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado, la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total.	Oct-23	0%

## Hitos relevantes acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

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

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

Al cierre del tercer trimestre con fecha 30/09/2023 se han otorgado 96 posesiones con relación al Edificio Goletas 2 sobre un total de 129 ventas habiendo construídas 156 unidades, con más sus espacios complementarios de cocheras (168) y bauleras (40).

- Con fecha 01/09/2023 se ha entregado a la gestión del Fideicomiso de Administración Venice el sector correspondiente al Puerto y Canal con acceso desde Río Lujan. Habiéndose finalizado la ejecución de la Capitanía.

Hechos posteriores al cierre:

- Con fecha 17/10/2023 se han otorgado los dos primeros derechos de uso de amarras del Sector Puerto y se completaran durante el mes de octubre otros 4 casos. Durante el mes de octubre, se inició con el otorgamiento de derechos de uso de amarras del Sector Puerto.

Asimismo, MRL se encuentra realizando gestiones para la cancelación del importe resultante de la Resolución 306/2022 por el Expediente N°4112-43610-2021; todo ello relativo al cumplimiento de las cesiones y pagos por la Ley 8912. Por otra parte, continúa atenta a la resolución final de la Municipalidad de Tigre sobre las Obras Hidráulicas y Viales requeridas para el avance del proceso de escrituración de las unidades finalizadas del proyecto.

MRL se encuentra abocada a la ampliación de la Planta de Tratamiento de Efluentes, a la finalización del techado de las cocheras semicubiertas y a la vinculación con el Grupo Electrógeno del Edificio Goletas 2.

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

A septiembre 2023 se vendieron y entregaron 324 unidades funcionales. Por otro lado, FDB cuenta con 5 UF en stock, dos locales comerciales y 3 departamentos, uno de ellos alquilado, pero no vendido.

El proyecto se encuentra finalizado. Actualmente la constructora se encuentra realizando esporádicas tareas de postventa en garantía, tanto en algunas unidades como en áreas comunes del proyecto, las cuales se prolongarán hasta enero 2024.

### Astor San Telmo

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

### Metra Puerto Norte

Le entrega de unidades funcionales comenzó durante el mes de agosto de 2023, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se han entregado 32 posesiones y se continúa entregando las restantes. Se prevé la finalización de las entregas para enero 2024.

En lo que respecta a obra, los departamentos ubicados entre los pisos 1° y 21° ya están en condiciones de ser entregados con observaciones menores que continúa atendiendo RIVA en conjunto con nuestro contratista (pendientes, imprevistos y vicios ocultos).

Mientras tanto RIVA continúa atendiendo observaciones de propietario de unidades entregadas, así como también finalizando el piso 22 completo, trabajos de termo mecánica (ventilaciones) y alumbrado público.

## II. DATOS ESTADÍSTICOS

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

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022*	Sep 30, 2021*	Sep 30, 2020*	Sep 30, 2019*
Volumen de producción (m2) **	63.307	46.674	75.871	30.415	110.157
Ventas de construcción en el mercado local	25.198.813	18.578.003	30.199.588	12.106.314	43.846.808

\* Saldos reexpresados al 30.09.2023.

\*\* Se tomó como parámetro el "Costo de construcción del metro cuadrado (en pesos) según modelo de vivienda" para el mes de septiembre 2023 informado por la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA)



**III. ESTRUCTURA PATRIMONIAL**

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

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022*	Sep 30, 2021*	Sep 30, 2020*	Sep 30, 2019*
Activo no corriente	37.108.682	34.730.791	55.277.886	74.012.474	71.907.364
Activo corriente	14.518.780	23.599.110	24.342.524	30.060.794	46.249.947
<b>Total del activo</b>	<b>51.627.462</b>	<b>58.329.901</b>	<b>79.620.410</b>	<b>104.073.268</b>	<b>118.157.311</b>
Pasivo no corriente	23.528.363	20.695.924	35.306.375	36.372.803	59.858.837
Pasivo corriente	20.220.029	27.466.098	25.285.490	25.838.765	88.524.318
<b>Total del pasivo</b>	<b>43.748.392</b>	<b>48.162.022</b>	<b>60.591.865</b>	<b>62.211.568</b>	<b>148.383.155</b>
Atribuible a los propietarios de la controladora	7.879.070	10.167.879	19.028.545	41.861.700	(30.225.844)
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
<b>Total del patrimonio neto</b>	<b>7.879.070</b>	<b>10.167.879</b>	<b>19.028.545</b>	<b>41.861.700</b>	<b>(30.225.844)</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>	<b>51.627.462</b>	<b>58.329.901</b>	<b>79.620.410</b>	<b>104.073.268</b>	<b>118.157.311</b>

\* Saldos reexpresados al 30.09.2023.

**IV. ESTRUCTURA DE RESULTADOS**

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

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022*	Sep 30, 2021*	Sep 30, 2020*	Sep 30, 2019*
<b>Resultado operativo</b>	<b>827.339</b>	<b>(4.550.217)</b>	<b>(1.084.337)</b>	<b>21.213</b>	<b>1.656.708</b>
Resultado por inversiones en sociedades	(170.924)	(2.523.535)	(7.468.479)	(1.367.358)	978.795
Resultado por venta de sociedades	-	2.650.011	(301.557)	-	-
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(4.543.429)	(3.413.389)	(1.629.245)	(2.130.278)	(27.189.744)
Ingresos financieros	1.391.629	2.232.914	1.206.296	1.999.838	2.762.618
Costos financieros	(1.141.765)	(2.320.404)	(4.475.409)	(7.178.918)	(10.403.012)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	3.627.776	1.294.448	4.292.013	3.626.076	19.200.192
<b>Resultado antes del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(9.374)</b>	<b>(6.630.172)</b>	<b>(9.460.718)</b>	<b>(5.029.427)</b>	<b>(12.994.443)</b>
Impuesto a las Ganancias	(955.852)	(1.185.827)	(962.492)	705.214	(68.909)
<b>Resultado del período</b>	<b>(965.226)</b>	<b>(7.815.999)</b>	<b>(10.423.210)</b>	<b>(4.324.213)</b>	<b>(13.063.352)</b>
Otro resultado integral	346.305	97.887	(39.849)	391.495	(881.005)
<b>Resultado integral total del período</b>	<b>(618.921)</b>	<b>(7.718.112)</b>	<b>(10.463.059)</b>	<b>(3.932.718)</b>	<b>(13.944.357)</b>

\* Saldos reexpresados al 30.09.2023.

**V. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS**

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

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022*	Sep 30, 2021*	Sep 30, 2020*	Sep 30, 2019*
Fondos generados (utilizados en) por actividades operativas	(1.184.792)	(5.177.590)	(1.469.473)	5.310.698	(1.229.274)
Fondos generados (utilizados en) por actividades de inversión	594.135	12.288.202	1.219.572	(2.592.532)	(6.640.895)
Fondos generados (utilizados en) por actividades de financiación	182.166	(6.974.475)	(776.596)	(7.353.386)	(4.012.515)
<b>Total de fondos generados durante el período</b>	<b>(408.491)</b>	<b>136.137</b>	<b>(1.026.497)</b>	<b>(4.635.220)</b>	<b>(11.882.684)</b>

\* Saldos reexpresados al 30.09.2023.

**VI. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES**

Indicador	Fórmula	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2020	Sep 30, 2019
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,72	0,86	0,96	1,16	0,52
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,18	0,21	0,31	0,67	(0,20)
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,72	0,60	0,69	0,71	0,61

**VII. PERSPECTIVAS**

La situación económica de la Argentina post balotaje es una incógnita. Si bien los economistas anticipan que el 2024 será un año difícil independientemente de quien asuma la presidencia el 10 de diciembre, el hecho de que las propuestas de los candidatos sean tan disímiles hace que proyectar la economía que viene no resulte nada sencillo, ni siquiera en el corto plazo.

De acuerdo con lo que dicen los especialistas y como consecuencia del resultado de los comicios del 22 de octubre deberían aliviarse los temores sobre una devaluación repentina del peso. El oficialismo intentará evitar la devaluación del dólar oficial, puesto que una devaluación o mayor presión de los dólares financieros puede generar un descontento mayor en la población, lo que reduciría las chances de obtener la victoria en la segunda vuelta electoral. Ante este panorama, no sorprendería que se impulsen nuevas medidas y que la emisión monetaria continúe en alza. La implementación de una nueva versión del dólar agroexportador, mayor presión sobre importaciones e incrementar las posiciones vendidas en el mercado de futuros por parte del Banco Central son algunas de las que podrían implementarse previo al 19 de noviembre.

En el evento anual "BRAVO Business Awards 2023" del Consejo de las Américas, Todd Martínez, Director senior en el grupo de soberanos de Fitch Rating calificó el 2024 como un año "complicado" para el mercado de deuda de la región. Previo a la elección presidencial que definió a Sergio Massa y a Javier Milei como los candidatos a disputarse en el balotaje, Fitch Ratings indicó que sea quien sea el Presidente, hay riesgo de "default o reestructuración". Vale recordar que Argentina tiene un pasivo superior a los U\$S 40.000 millones con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y sin acceso al mercado de capitales, registrando la calificación "CC" de Fitch.

Argentina enfrenta las elecciones con una economía sumamente deteriorada. La inflación se encuentra en el 140% y podría terminar el año arriba de 180% de acuerdo con el último Relevamiento de Expectativas de Mercado elaborado por el Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A.). El Banco Central ya no cuenta con reservas propias y continúa endeudándose para intervenir en el mercado de dólares financieros. La brecha cambiaria se mantiene en niveles insostenibles y muchas empresas dejaron de vender ante las dificultades para fijar precios.

La Argentina posee un problema de liquidez, de corto plazo y netamente financiero. No hay divisas y tampoco hay dólares para pagar importaciones. Es probable que el plan sea retomar lentamente las posiciones previas, no hacer un plan de shock, sino ir hacia un gradualismo que permita fortalecer las reservas del BCRA, comenzar a administrar mejor esas reservas, fijar parámetros confiables para el desdoblamiento cambiario que se ha dado en los hechos y hasta retomar la actividad superando los cuellos de botella en varios sectores. Este es un desafío de corto plazo. La expectativa de la futura llegada de

# RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

dólares de las exportaciones del complejo agroexportador, de los hidrocarburos, de la minería, debería ir atenuando las presiones, mientras se espera la llegada del próximo presidente a partir del 10 de diciembre.

El próximo gobierno tendrá un desafío enorme que es ordenar los desequilibrios macroeconómicos heredados: corrección de tarifas de servicios públicos, cepo cambiario, pasivos remunerados del Banco Central récord, evolución del déficit fiscal, crecimiento de la deuda interna y externa, impacto de últimas medidas económicas con expansión del crédito, emisión monetaria y eliminación de impuestos. Los primeros 18 meses de gobierno serán muy complejos. Habrá aceleración de la inflación, depreciación del peso, ajuste de los sectores público y privado, ajuste de tasas y reconversión del mercado crediticio, regeneración de los incentivos al ahorro y la inversión frente a la expansión del consumo y una situación social compleja por incremento de la pobreza e indigencia.

En cuanto al sector de la construcción, los resultados obtenidos por la encuesta cualitativa de la construcción (*Fuente: INDEC - Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción*), realizada a grandes empresas del sector, muestran expectativas desfavorables con respecto al nivel de actividad esperado para el período septiembre-noviembre de 2023. En efecto 63,5% de las empresas que realizan principalmente obras privadas prevé que el nivel de actividad del sector no cambiará durante los próximos tres meses, mientras que 29,8% estima que disminuirá y 6,7% que aumentará. Entre las empresas dedicadas fundamentalmente a la obra pública, 50,5% opina que el nivel de actividad disminuirá durante el período septiembre-noviembre de 2023, mientras que 41,7% cree que no cambiará y 7,8% que aumentará.

Las empresas que realizan principalmente obras privadas y que prevén que la actividad del sector disminuirá en los próximos tres meses, indican como principales causas la inestabilidad de los precios (31,1%) y la caída de la actividad económica (27,8%). Las empresas que se dedican mayormente a las obras públicas y que estiman una caída de la actividad del sector en los próximos tres meses indican como principales causas los atrasos en la cadena de pagos (29,0%) y la inestabilidad de los precios (26,3%).

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

Respecto del año en curso, la Sociedad con el cambio de marca implementando, continúa 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 \$19.856,7 millones que tiene al 30 de septiembre de 2023. Con una mejora sustancial de las negociaciones comerciales obteniendo estos dos últimos años, obtuvo contratos relevantes como la remodelación del Estadio Monumental del Club Atlético River Plate, primera y segunda etapa, ampliación de la planta automotriz de Toyota, nuevos adicionales de Aeropuertos 2000, nuevo proyecto inmobiliario Bliss, remodelaciones del Hotel Plaza y del Hotel Sheraton, y el reciente proyecto inmobiliario Aura Nuñez.

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 estos.

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, continúa 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, 2 de noviembre de 2023.

EL PRESIDENTE



# ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

**GCDI S.A.**

**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*(Por el período de nueve meses)*

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

# ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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.

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

\*Se encuentra aprobada con fecha 6 de octubre de 2023 la inscripción ante la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) bajo los expedientes Nro. 1692/2022 y 121/2023.

13

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasaiain  
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 SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS**
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	389.790	504.213
Activos intangibles	6	23.816	25.981
Propiedades de inversión	33	4.980.040	5.130.544
Inversiones en Sociedades	40	3.377.786	3.923.946
Plusvalía	7	8.958.646	8.958.646
Inventarios	8	14.396.241	12.974.215
Activos por impuestos	9	208.786	269.187
Otros créditos	10	3.247.922	2.087.637
Créditos con partes relacionadas	30	552.638	783.512
Créditos por ventas	11	973.017	1.019.876
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>37.108.682</b>	<b>35.677.757</b>
<b>Activo corriente</b>			
Activos del contrato		16.518	16.518
Inventarios	8	3.633.278	6.650.410
Otros créditos	10	3.833.244	4.613.804
Créditos con partes relacionadas	30	1.099.392	1.127.833
Créditos por ventas	11	5.611.048	7.729.956
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	325.300	486.678
<b>Total del activo corriente</b>		<b>14.518.780</b>	<b>20.625.199</b>
<b>Total del activo</b>		<b>51.627.462</b>	<b>56.302.956</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Atribuible a los propietarios de la controladora		7.879.070	8.497.991
<b>Total de patrimonio</b>		<b>7.879.070</b>	<b>8.497.991</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por impuestos	13	2.780.329	1.824.524
Provisiones	14	669.052	920.472
Pasivos por contratos	15	14.483.327	11.859.484
Otras cuentas por pagar	16	-	6.326
Deudas con partes relacionadas	30	19.714	19.714
Préstamos	17	5.570.248	6.661.979
Otras cargas fiscales	18	5.693	29.435
Deudas comerciales	20	-	48.614
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>23.528.363</b>	<b>21.370.548</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivos por impuestos	13	28	79
Provisiones	14	1.147.218	1.543.983
Pasivos por contratos	15	6.745.010	9.120.210
Otras cuentas por pagar	16	1.143.635	4.230.318
Deudas con partes relacionadas	30	30.461	335.276
Préstamos	17	4.445.345	3.693.508
Otras cargas fiscales	18	270.383	413.483
Remuneraciones y cargas sociales	19	1.127.045	1.001.712
Deudas comerciales	20	5.310.904	6.095.848
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>20.220.029</b>	<b>26.434.417</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>43.748.392</b>	<b>47.804.965</b>
<b>Total del patrimonio y del pasivo</b>		<b>51.627.462</b>	<b>56.302.956</b>

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30,2023	Sep 30,2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	22	26.572.141	19.954.537	8.478.681	6.831.206
Costos de las actividades ordinarias	23	(21.344.099)	(17.308.527)	(7.796.576)	(5.018.436)
<b>Resultado bruto</b>		<b>5.228.042</b>	<b>2.646.010</b>	<b>682.105</b>	<b>1.812.770</b>
Gastos de comercialización	24	(1.153.272)	(1.333.174)	(361.155)	(535.085)
Gastos de administración	25	(2.301.539)	(2.451.304)	(787.160)	(935.290)
Otros gastos operativos	26	(230.094)	(1.861.236)	20.721	(485.195)
Otros gastos		(2.165)	(7.909)	(704)	(1.329)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(150.504)	(819.110)	113.889	(217.796)
Otros egresos netos	27	(563.129)	(723.494)	(324.814)	(37.412)
<b>Resultado operativo</b>		<b>827.339</b>	<b>(4.550.217)</b>	<b>(657.118)</b>	<b>(399.337)</b>
Resultado por inversiones en sociedades	40	(170.924)	(2.523.535)	(287.658)	(717.317)
Resultado por venta de sociedades	17	-	2.650.011	(888)	15.380
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	28	(4.543.429)	(3.413.389)	(1.712.733)	(1.026.866)
Ingresos financieros	28	1.391.629	2.232.914	175.811	532.803
Costos financieros	28	(1.141.765)	(2.320.404)	(374.825)	(352.427)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		3.627.776	1.294.448	1.704.254	793.316
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>(9.374)</b>	<b>(6.630.172)</b>	<b>(1.153.157)</b>	<b>(1.154.448)</b>
Impuesto a las Ganancias	29	(955.852)	(1.185.827)	(170.742)	(356.793)
<b>Resultado del período</b>		<b>(965.226)</b>	<b>(7.815.999)</b>	<b>(1.323.899)</b>	<b>(1.511.241)</b>
<b>Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida</b>					
Resultados financieros sociedad del exterior		395.836	84.593	162.539	(32.493)
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(49.531)	13.294	(133.290)	(101.477)
<b>Total Otro resultado integral</b>		<b>346.305</b>	<b>97.887</b>	<b>29.249</b>	<b>(133.970)</b>
<b>Resultado integral total del período</b>		<b>(618.921)</b>	<b>(7.718.112)</b>	<b>(1.294.650)</b>	<b>(1.645.211)</b>
<b>Pérdida del período atribuible a:</b>					
Participación controladora		(965.226)	(7.815.999)	(1.323.899)	(1.511.241)
<b>Total del período</b>		<b>(965.226)</b>	<b>(7.815.999)</b>	<b>(1.323.899)</b>	<b>(1.511.241)</b>
<b>Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora</b>					
Básico	35	(0,68)	(3,50)	-	-
Diluido	35	(0,68)	(3,50)	-	-
<b>Resultado integral total del período atribuible a:</b>					
Participación controladora		(618.921)	(7.718.112)	(1.294.650)	(1.645.211)
<b>Total de la pérdida del período</b>		<b>(618.921)</b>	<b>(7.718.112)</b>	<b>(1.294.650)</b>	<b>(1.645.211)</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

15

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever &amp; 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 PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
<b>Al 1º de enero de 2023</b>	915.238	11.785.068	9.752	10.008.117	(2.002)	22.716.173	-	(468.328)	(4.467.409)	(9.282.445)	8.497.991	-	8.497.991
Absorción de pérdidas acumuladas (I)	-	-	-	(9.064.508)	-	(9.064.508)	-	-	-	9.064.508	-	-	-
Cancelación de acciones	-	(69.550)	(9.752)	-	-	(79.302)	-	79.302	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(965.226)	(965.226)	-	(965.226)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	346.305	-	346.305	-	346.305
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	346.305	(965.226)	(618.921)	-	(618.921)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>915.238</b>	<b>11.715.518</b>	<b>-</b>	<b>943.609</b>	<b>(2.002)</b>	<b>13.572.363</b>	<b>-</b>	<b>(389.026)</b>	<b>(4.121.104)</b>	<b>(1.183.163)</b>	<b>7.879.070</b>	<b>-</b>	<b>7.879.070</b>

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

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
<b>Al 1º de enero de 2022</b>	915.238	11.849.055	9.752	21.984.065	(2.013)	34.756.097	-	(470.684)	(4.337.379)	(12.062.041)	17.885.993	-	17.885.993
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.815.999)	(7.815.999)	-	(7.815.999)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	97.887	-	97.887	-	97.887
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	97.887	(7.815.999)	(7.718.112)	-	(7.718.112)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>915.238</b>	<b>11.849.055</b>	<b>9.752</b>	<b>21.984.065</b>	<b>(2.013)</b>	<b>34.756.097</b>	<b>-</b>	<b>(470.684)</b>	<b>(4.239.492)</b>	<b>(19.878.040)</b>	<b>10.167.881</b>	<b>-</b>	<b>10.167.881</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

16

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS**

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<u>Actividades de operación</u>	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Resultado del período	(965.226)	(7.815.999)
<b>Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		
Impuesto a las Ganancias	955.852	1.185.827
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	126.011	43.248
Amortizaciones de activos intangibles	2.165	7.909
Resultado por inversiones en sociedades	170.924	2.523.535
Resultado por venta de activos	-	(2.650.011)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	150.504	819.110
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(4.239)	(9.374)
Resultados financieros sociedad del exterior	395.836	-
Valor actual de activos y pasivos	(145.643)	(492.070)
Efecto de la conversión de estados financieros	(49.531)	13.294
Aumento neto de provisiones	740.796	2.038.554
Itaú Art 9.38 Resultado reestructuración	-	(50.971)
Diferencia de cambio e intereses devengados	(522.060)	(4.469.616)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(247.113)	(715.714)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Créditos por ventas	2.165.767	2.057.004
Otros créditos	(234.082)	3.049.175
Créditos con partes relacionadas	33.067	818.457
Inventarios	1.595.106	86.489
Pasivos/Activos por impuestos	1.016.155	1.013.272
Deudas comerciales	(833.558)	(2.744.790)
Remuneraciones y cargas sociales	125.333	(426.657)
Otras cargas fiscales	(1.122.694)	(148.219)
Deudas con partes relacionadas	(304.815)	(2.743.665)
Activos del contrato	-	(1.134)
Pasivos por contratos	1.918.040	5.031.284
Provisiones	(1.388.981)	(968.492)
Otras cuentas por pagar	(4.762.406)	(628.036)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación</b>	<b>(1.184.792)</b>	<b>(5.177.590)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(11.588)	(25.125)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(26.056)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	4.239	14.776
Cobros por ventas de activos	226.443	1.532.368
Cobros por venta de sociedades	-	10.373.152
Dividendos sociedades asociadas	375.041	475.002
Aportes en sociedades asociadas	-	(55.915)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>594.135</b>	<b>12.288.202</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Préstamos	182.166	(6.974.475)
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ (aplicado a) las actividades de financiación</b>	<b>182.166</b>	<b>(6.974.475)</b>
Incremento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	(408.491)	136.137
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	247.113	215.862
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	486.678	538.480
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Ver Nota 12)</b>	<b>325.300</b>	<b>890.479</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasaiain  
 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 30 DE SEPTIEMBRE 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 atravesó la Compañía en los últimos años. Un nuevo nombre para una nueva etapa que comenzamos a construir sobre los cimientos más firmes que una Compañía pueda tener: historia, solidez y confianza.

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

A inicios de 2018, GCDI adquiere Caputo S.A.I.C. y F., una de las empresas constructoras líderes en Argentina, con una experiencia de más de 80 años en el mercado a través de la cual desarrolló más de 500 obras públicas y privadas, incluyendo edificios de oficinas corporativas AAA, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y naves industriales, entre otros. Algunos proyectos que ha construido Caputo a lo largo su historia y que denotan la capacidad de ejecución de su equipo son la Torre Consulatio, 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.”.

Non 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 2 de noviembre de 2023

18

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasaiain  
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 30 DE SEPTIEMBRE 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)**

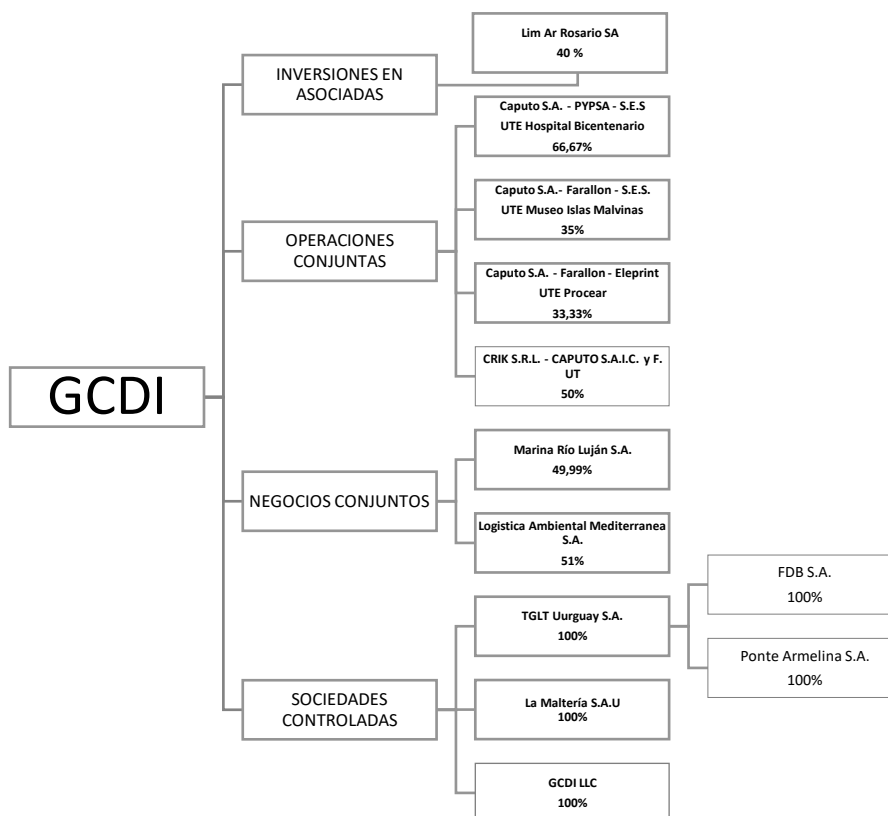
oficinas, estadios y aeropuertos de la región. Nos consideramos una empresa constructora moderna, con la capacidad de construir obras de gran complejidad y escala, con los más altos estándares internacionales.

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 30 de septiembre 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.

**GCDI S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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 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 (FACPC), 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 FACPC dicte de acuerdo a lo establecido en aquella Resolución Técnica.

Al 30 de septiembre de 2023, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados 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 consolidados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 2 de noviembre de 2023.

**3.2. Unidad de medida**

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2023, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 103,15% y 94,79% para los períodos finalizados el 30 de septiembre 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 2 de noviembre de 2023

20

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 GCDI LLC, han convertido los activos y pasivos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

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

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

#### 4.3 Moneda funcional

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

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

#### 4.4 Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2022 y el período intermedio condensado al 30 de septiembre de 2022. Los mismos a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados financieros a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

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

#### 4.5 Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, no están afectados por factores estacionales.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

**4.6 Adquisiciones y disposiciones**

El detalle de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2022, se encuentran detalladas en la Nota 43.4 a los estados financieros consolidados anuales. No hubo operaciones durante el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2023.

**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.

No ha habido cambios significativos en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio anual. Ver Nota 35 a los estados financieros consolidados anuales.

**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	38.524	67.258	1.051.992	384.268	125.543	155.297	1.822.882
Adquisiciones	-	-	-	-	11.588	-	11.588
Disminuciones	-	-	-	-	(11.165)	-	(11.165)
<b>Total</b>	<b>38.524</b>	<b>67.258</b>	<b>1.051.992</b>	<b>384.268</b>	<b>125.966</b>	<b>155.297</b>	<b>1.823.305</b>
Balance al 1º de enero de 2023	(31.031)	(42.887)	(617.442)	(355.910)	(124.624)	(146.775)	(1.318.669)
Depreciaciones	(2.218)	(12.474)	(79.597)	(21.366)	(1.834)	(8.522)	(126.011)
Disminuciones	-	-	-	-	11.165	-	11.165
<b>Total</b>	<b>(33.249)</b>	<b>(55.361)</b>	<b>(697.039)</b>	<b>(377.276)</b>	<b>(115.293)</b>	<b>(155.297)</b>	<b>(1.433.515)</b>
<b>Valor residual Sep 30, 2023</b>	<b>5.275</b>	<b>11.897</b>	<b>354.953</b>	<b>6.992</b>	<b>10.673</b>	<b>-</b>	<b>389.790</b>

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2022	56.703	55.676	1.051.992	400.132	166.787	155.297	1.886.587
Adquisiciones	-	22.399	-	10.657	-	-	33.056
Ajuste por conversión	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	(18.179)	(10.817)	-	(26.521)	(41.244)	-	(96.761)
<b>Total</b>	<b>38.524</b>	<b>67.258</b>	<b>1.051.992</b>	<b>384.268</b>	<b>125.543</b>	<b>155.297</b>	<b>1.822.882</b>
Balance al 1º de enero de 2022	(45.343)	(38.645)	(524.497)	(353.935)	(146.717)	(121.789)	(1.230.926)
Depreciaciones	(3.003)	(15.058)	(92.945)	(28.496)	(5.308)	(24.986)	(169.796)
Ajuste por conversión	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	17.315	10.816	-	26.521	27.401	-	82.053
<b>Total</b>	<b>(31.031)</b>	<b>(42.887)</b>	<b>(617.442)</b>	<b>(355.910)</b>	<b>(124.624)</b>	<b>(146.775)</b>	<b>(1.318.669)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2022</b>	<b>7.493</b>	<b>24.371</b>	<b>434.550</b>	<b>28.358</b>	<b>919</b>	<b>8.522</b>	<b>504.213</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE 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	30.093	30.093
Adquisiciones	-	-
Ajuste por conversión	-	-
Disminuciones	-	-
<b>Total</b>	<b>30.093</b>	<b>30.093</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(4.112)	(4.112)
Amortizaciones	(2.165)	(2.165)
Disminuciones	-	-
<b>Total</b>	<b>(6.277)</b>	<b>(6.277)</b>
<b>Valor residual Sep 30, 2023</b>	<b>23.816</b>	<b>23.816</b>

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2022	4.687	4.687
Adquisiciones	-	-
Ajuste por conversión	25.928	25.928
Disminuciones	(522)	(522)
<b>Total</b>	<b>30.093</b>	<b>30.093</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2022	(1.749)	(1.749)
Amortizaciones	(2.885)	(2.885)
Ajuste por conversión	522	522
Disminuciones	-	-
<b>Total</b>	<b>(4.112)</b>	<b>(4.112)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2022</b>	<b>25.981</b>	<b>25.981</b>

**Nota 7. Plusvalía**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Valor de origen al inicio del período	8.958.646	8.958.646
Pérdida por deterioro	-	-
<b>Total Plusvalía</b>	<b>8.958.646</b>	<b>8.958.646</b>

**Nota 8. Inventarios**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>No corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Astor San Telmo	13.345.975	12.877.697
Metra Puerto Norte	3.221.118	1.277.668
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	-	(119.747)
Astor San Telmo	(2.170.852)	(1.061.403)
<b>Total Inventarios – No corrientes</b>	<b>14.396.241</b>	<b>12.974.215</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 8. Inventarios (continuación)**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>Corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Forum Puerto del Buceo	2.175.227	2.433.047
Otros inventarios	5.057	5.057
<b>Proyectos terminados</b>		
Astor Núñez	57.550	62.105
Metra Puerto Norte	3.523.179	6.504.390
<b>Deterioros</b>		
Forum Puerto del Buceo	(1.064.235)	(1.095.448)
Metra Puerto Norte	(1.063.500)	(1.258.741)
<b>Total Inventarios – Corrientes</b>	<b>3.633.278</b>	<b>6.650.410</b>
<b>Total Inventarios</b>	<b>18.029.519</b>	<b>19.624.625</b>

La evolución de los inventarios por proyectos al 30 de septiembre del 2023 es la siguiente:

	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
<b>No corrientes</b>		
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2023	11.816.295	1.157.920
Traspaso a corriente	-	1.560.694
Altas del período	468.277	143.263
Recuperos/(Pérdidas por actualización de deterioros)	(1.109.449)	359.241
<b>Total Inventarios no corrientes al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>11.175.123</b>	<b>3.221.118</b>

	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
<b>Corrientes</b>					
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2023	62.105	613.865	4.631.784	1.337.599	5.057
Traspaso a corriente	-	-	(1.560.694)	-	-
Altas del período	-	-	80.715	-	-
Entregas del período	(4.555)	(17.872)	(1.243.865)	(226.607)	-
Recuperos/(Pérdidas por actualización de deterioros)	-	(283.748)	239.494	-	-
<b>Total Inventarios corrientes al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>57.550</b>	<b>312.245</b>	<b>2.147.434</b>	<b>1.110.992</b>	<b>5.057</b>

**Nota 9. Activos por impuestos**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	5.847	11.878
Impuesto a las Ganancias	202.939	257.260
Activo por impuesto diferido	-	49
<b>Total Activos por Impuestos</b>	<b>208.786</b>	<b>269.187</b>

**Nota 10. Otros créditos**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>No corrientes</b>		
Depósitos en garantía en moneda extranjera	13.160	13.556
Unidades recibidas por canje	3.233.704	2.072.478
Diversos en moneda nacional	1.058	1.603
<b>Subtotal Otros créditos – No corrientes</b>	<b>3.247.922</b>	<b>2.087.637</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

24

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

<b>Corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	221.091	959
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	175.852	183.520
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	24.603	16.408
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	4.022	3.173
Impuestos Previsionales	13.679	17.800
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional	1.233.189	2.791.199
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	82.475	105.817
Depósitos en garantía en moneda nacional	3.413	5.601
Depósitos en garantía en moneda extranjera	87.259	116.712
Depósitos judiciales en moneda nacional	11.593	26.515
Depósitos judiciales en moneda extranjera	-	6.432
Seguros a devengar en moneda extranjera	-	14
Gastos a rendir en moneda extranjera	8	-
Gastos a rendir en moneda nacional	21.723	4.766
Gastos a recuperar	486	27.651
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional	4.107	8.343
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	7.679	310.520
Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión en moneda extranjera	269.948	278.105
Créditos varios UTES	325.852	224.293
Créditos impositivos UTES	203.108	91.611
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	53	55
Diversos en moneda nacional	73.484	8.980
Diversos en moneda extranjera	8.736	85.632
Unidades recibidas por canje	1.060.884	299.698
<b>Subtotal Otros créditos – Corrientes</b>	<b>3.833.244</b>	<b>4.613.804</b>
<b>Total Otros créditos</b>	<b>7.081.166</b>	<b>6.701.441</b>

**Nota 11. Créditos por ventas**

<b>No corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Deudores por venta de unidades	258.321	110.719
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	685.925	909.157
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	28.771	-
<b>Subtotal Créditos por ventas – No corrientes</b>	<b>973.017</b>	<b>1.019.876</b>
<b>Corrientes</b>		
Deudores por venta de unidades en moneda nacional	298.925	250.703
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	69.336	23.464
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	5.118.487	7.430.430
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	124.300	25.359
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corrientes</b>	<b>5.611.048</b>	<b>7.729.956</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>	<b>6.584.065</b>	<b>8.749.832</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE 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:

<b>Créditos / Créditos por Ventas</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	3.345.168	4.671.419
De 3 a 6 meses	487.076	39.206
De 6 a 9 meses	480.606	38.129
De 9 a 12 meses	470.624	85.827
Más de 12 meses	973.017	1.019.876
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	668.776	1.187.675
De 3 a 6 meses	10.946	34.322
De 6 a 9 meses	12.668	884.977
De 9 a 12 meses	21.142	659.418
Más de 12 meses	114.042	128.983
<b>Total</b>	<b>6.584.065</b>	<b>8.749.832</b>

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

	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Efectivo en moneda nacional	4.405	5.537
Efectivo en moneda extranjera	5.048	-
Bancos en moneda nacional	104.491	43.038
Bancos en moneda extranjera	833	36.925
Valores a depositar en moneda extranjera	-	17.985
Fondos comunes de inversión en moneda nacional	69.495	-
Fondos comunes de inversión en moneda nacional en garantía	90.270	357.917
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIK	-	24.455
Fideicomiso Metra Puerto Norte	7.008	821
Fideicomiso Metra Puerto Norte en moneda extranjera	43.750	-
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>325.300</b>	<b>486.678</b>

**Nota 13. Pasivos por impuestos**

<b>No corrientes</b>	<b>Notas</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Impuesto Diferido	29	2.780.329	1.824.524
<b>Subtotal Pasivos por impuestos – No corrientes</b>		<b>2.780.329</b>	<b>1.824.524</b>
<b>Corrientes</b>			
Impuesto a las ganancias a pagar en moneda nacional		28	79
<b>Subtotal Pasivos por impuestos – Corrientes</b>		<b>28</b>	<b>79</b>
<b>Total Pasivos por impuestos</b>		<b>2.780.357</b>	<b>1.824.603</b>

**Nota 14. Provisiones**

<b>No Corriente</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
<b>En moneda nacional</b>		
Saldos al 1° de enero de 2023	920.470	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(467.373)	-
Altas (I)	234.732	920.472
Utilizaciones durante el período	(18.777)	-
<b>Total Provisiones no corriente</b>	<b>669.052</b>	<b>920.472</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

26

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 14. Provisiones (continuación)**

Corriente	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>En moneda nacional</b>		
Saldos al 1° de enero de 2023	1.525.997	1.224.699
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(774.832)	(595.980)
Altas (I)	450.592	902.085
Recupero	(17.463)	-
Utilizaciones durante el período	(61.115)	(4.807)
<b>En moneda extranjera</b>		
Saldos al 1° de enero de 2023	17.986	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(9.133)	-
Altas (I)	15.186	17.986
<b>Total Provisiones corriente</b>	<b>1.147.218</b>	<b>1.543.983</b>

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

**Nota 15. Pasivos por contratos**

No Corrientes	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Cobros anticipados	14.322.551	11.774.969
Fondo de equipamiento	2.049	3.655
Otros pasivos del contrato	265.210	254.954
Impuesto al Valor Agregado	(106.483)	(174.094)
<b>Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes</b>	<b>14.483.327</b>	<b>11.859.484</b>
<b>Corrientes</b>		
Cobros anticipados	6.753.744	9.184.212
Fondo de equipamiento en moneda nacional	12.427	11.283
Fondo operativo en moneda nacional	9.327	6.632
Impuesto al Valor Agregado	(30.488)	(81.917)
<b>Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes</b>	<b>6.745.010</b>	<b>9.120.210</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>	<b>21.228.337</b>	<b>20.979.694</b>

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>No corrientes</b>		
Astor San Telmo	14.483.327	11.859.484
<b>Total Pasivos por contratos – No corrientes</b>	<b>14.483.327</b>	<b>11.859.484</b>
<b>Corrientes</b>		
Forum Puerto del Buceo	14.857	192.439
Metra Puerto Norte 1	42.186	54.142
Metra Puerto Norte 2	3.312.890	4.005.802
Segmento Construcción	3.149.441	4.838.497
Otros proyectos	225.636	29.330
<b>Total Pasivos por contratos – Corrientes</b>	<b>6.745.010</b>	<b>9.120.210</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>	<b>21.228.337</b>	<b>20.979.694</b>

El saldo de pasivos de contratos representa el monto del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso, cuando se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de la posesión o escritura pública, lo que ocurra primero. Los cambios significativos durante el período finalizado al 30 de septiembre 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 16. Otras cuentas por pagar**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>No corrientes</b>		
Otros Pasivos	-	6.326
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes</b>	<b>-</b>	<b>6.326</b>
<b>Corrientes</b>		
Acreedores varios en moneda extranjera	249.622	317.817
Acreedores varios en moneda nacional	886.627	3.608.626
Ingresos diferidos	-	116.174
Otras deudas	7.386	58.398
Otras deudas UTE CRIK	-	129.303
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes</b>	<b>1.143.635</b>	<b>4.230.318</b>
<b>Total Otras cuentas por pagar</b>	<b>1.143.635</b>	<b>4.236.644</b>

**Nota 17. Préstamos**

	Notas	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>No Corrientes</b>			
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	5.567.616	6.655.512
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	2.632	6.467
<b>Subtotal Préstamos – No corrientes</b>		<b>5.570.248</b>	<b>6.661.979</b>
<b>Corrientes</b>			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1	1.565.417	1.671.724
Préstamos recibidos en moneda nacional		1.058	8.743
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1	1.333.198	1.010.420
Otros pasivos financieros		455.000	528.192
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		377.402	233.195
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	706.932	230.483
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	6.338	10.751
<b>Subtotal Préstamos – Corrientes</b>		<b>4.445.345</b>	<b>3.693.508</b>
<b>Total Préstamos</b>		<b>10.015.593</b>	<b>10.355.487</b>

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

<b>POR EL PERÍODO</b>	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Saldos al inicio	10.355.487	12.933.256
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(5.518.050)	(2.241.871)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	-	1.195.179
Devengamiento costos financieros por cancelación de deuda	-	164.085
Cambio de pasivo ON XVI	-	98.313
Intereses devengados	389.139	805.249
Efectos de la variación del tipo de cambio	3.310.581	2.943.178
Adelantos en cuenta corriente	861.050	203.882
Pagos de capital	(584.805)	(5.291.984)
Pagos de intereses	(94.079)	(1.807.854)
Retenciones según contrato	-	(47.753)
Efecto de conversión de estados financieros	1.296.270	1.401.807
<b>Saldo al cierre</b>	<b>10.015.593</b>	<b>10.355.487</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

28

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

### Nota 17. Préstamos (continuación)

#### 17.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

##### (a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A. y Banco Itaú Unibanco S.A. – Nassau Branch

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 ésta el 28 de diciembre de 2023.

##### (b) Préstamo Banco Itaú Uruguay 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.

##### (c) 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.

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 17. Préstamos (continuación)**
**17.2 Obligaciones Negociables**

Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son:

Clase	Sep 30, 2023		Dic 31, 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	5.364.264	625.241	6.379.720	219.775
XVII	203.352	81.691	275.792	10.708
<b>Total</b>	<b>5.567.616</b>	<b>706.932</b>	<b>6.655.512</b>	<b>230.483</b>

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

**17.3 Arrendamiento Financiero**

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

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Hasta 1 año	6.444	11.231
Más de 1 año y no más de 5 años	2.782	6.682
	9.226	17.913
Cargos financieros futuros	(256)	(695)
<b>Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>8.970</b>	<b>17.218</b>

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

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Hasta 1 año	6.338	10.751
Más de 1 año y no más de 5 años	2.632	6.467
<b>Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>8.970</b>	<b>17.218</b>

**Nota 18. Otras cargas fiscales**

No Corrientes	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Plan de pagos de impuestos provinciales	5.693	29.435
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes</b>	<b>5.693</b>	<b>29.435</b>
Corrientes		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	50.941	27.395
Impuesto a los Bienes Personales	-	27.629
Plan de pagos de impuestos provinciales	12.164	27.212
Plan de pagos de impuestos nacionales	-	181.905
Plan de pagos de impuestos municipales	-	500
Provisión de impuestos nacionales	82.842	13.816
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	118.255	130.965
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	-	729
Otras cargas fiscales UTE CRIK	6.181	3.332
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes</b>	<b>270.383</b>	<b>413.483</b>
<b>Total Otras cargas fiscales</b>	<b>276.076</b>	<b>442.918</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

30

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales**

Notas	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos a pagar en moneda nacional	383.629	208.354
Cargas sociales a pagar en moneda nacional	115.512	189.507
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	1.059	693
Plan de pagos de cargas sociales	188.249	206.799
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional	435.030	395.368
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	3.566	991
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>	<b>1.127.045</b>	<b>1.001.712</b>

**Nota 20. Deudas comerciales**

No corrientes	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Provisión para gastos en moneda extranjera	-	48.614
<b>Total Deudas comerciales – No corrientes</b>	<b>-</b>	<b>48.614</b>
Corrientes		
Proveedores en moneda nacional	1.353.692	1.191.650
Proveedores en moneda extranjera	1.186.273	1.282.085
Cheques diferidos en moneda nacional	781.484	524.999
Provisión para gastos en moneda nacional	50.701	242.457
Provisión para gastos en moneda extranjera	172.719	172.254
Provisión de obras en moneda nacional	1.283.117	2.286.946
Provisión para obras en moneda extranjera	4.944	115.696
Fondo de reparo en moneda nacional	185.646	184.118
Fondo de reparo en moneda extranjera	64.482	67.324
Deudas comercial UTE CRIK	227.846	28.319
<b>Total Deudas comerciales – Corrientes</b>	<b>5.310.904</b>	<b>6.095.848</b>
<b>Total Deudas comerciales</b>	<b>5.310.904</b>	<b>6.144.462</b>

**Nota 21. Capital social**

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

Accionistas	Sep 30, 2023		Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	535.576.712	58,52%	541.609.457	58,55%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	149.555.117	16,34%	155.587.862	16,82%	105.950.477	11,46%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. <sup>(3)</sup>	257.330.608	28,12%	257.330.608	27,83%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. <sup>(4)</sup>	-	-	9.752.147	1,05%	9.752.054	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	122.331.233	13,36%	116.298.395	12,57%	165.945.378	17,94%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>	<b>924.990.607</b>	<b>100%</b>	<b>924.990.514</b>	<b>100%</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

31

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

### Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Ingresos por entrega de unidades	1.498.423	703.527	1.322.366	385.787
Ingresos por venta de inventario	312.333	588.076	195.933	288.074
Ingresos por servicios prestados	24.761.385	18.662.934	6.960.382	6.157.345
<b>Total Ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>26.572.141</b>	<b>19.954.537</b>	<b>8.478.681</b>	<b>6.831.206</b>

### Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Costo por entrega de unidades	2.290.384	777.356	2.129.549	(414.661)
Costos por venta de inventario	344.342	597.565	237.445	197.877
Costos por servicios prestados	18.709.373	15.933.606	5.429.582	5.235.220
<b>Total Costo de las actividades ordinarias</b>	<b>21.344.099</b>	<b>17.308.527</b>	<b>7.796.576</b>	<b>5.018.436</b>

### Nota 24. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Sueldos y cargas sociales	398.334	611.824	162.115	278.840
Otros gastos del personal	24.903	10.391	8.312	6.836
Alquileres y expensas	17.477	19.925	6.335	10.232
Honorarios profesionales	12.571	8.433	(1.561)	4.207
Impuestos, tasas y contribuciones	610.758	589.544	145.183	197.096
Movilidad y viáticos	10.573	2.178	1.800	818
Gastos de computación y servicios	11.607	7.006	5.618	4.213
Gastos de oficina	4.147	8.588	495	4.510
Gastos de publicidad	16.148	34.186	2.013	11.149
Gastos de ventas	4.053	17.078	8	10.605
Gasto de posventa	42.701	24.021	30.837	6.579
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>1.153.272</b>	<b>1.333.174</b>	<b>361.155</b>	<b>535.085</b>

### Nota 25. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Sueldos y cargas sociales	1.370.050	989.196	505.413	233.402
Otros gastos del personal	91.434	41.254	29.914	19.133
Alquileres y expensas	73.342	79.775	20.836	17.190
Honorarios profesionales	187.987	726.109	47.724	469.094
Honorarios al Directorio	50.790	50.363	18.077	16.703
Honorarios a la sindicatura	24.283	17.828	8.586	8.202
Gastos de oferta pública	7.162	35.664	(287)	6.779
Impuestos, tasas y contribuciones	6.810	4.868	2.227	(2.198)
Movilidad y viáticos	3.925	6.266	1.669	2.363
Gastos de computación y servicios	71.249	62.118	39.237	17.966
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	126.011	125.718	45.204	42.741
Gastos de oficina	27.349	44.673	10.069	15.403
Gastos de mantenimiento de equipos	6.579	9.374	1.770	2.762
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	962	-	812	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

32

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 25. Gastos de administración (continuación)**

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	200.038	199.483	52.309	64.081
Seguros	42.545	7.935	158	1.299
Gastos generales	11.023	50.680	3.442	20.370
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>2.301.539</b>	<b>2.451.304</b>	<b>787.160</b>	<b>935.290</b>

**Nota 26. Otros gastos operativos**

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Gastos bancarios	51.810	39.216	20.393	17.202
Gastos de consorcio	29.715	50.981	9.583	14.499
Otros créditos incobrables	27.748	664.441	(47.875)	396.376
Vicios ocultos	30.057	85.727	17.192	35.876
Otros gastos no deducibles	51.771	-	18.966	-
Acuerdos contractuales	38.993	1.020.871	(38.980)	21.242
<b>Total Otros gastos operativos</b>	<b>230.094</b>	<b>1.861.236</b>	<b>(20.721)</b>	<b>485.195</b>

**Nota 27. Otros egresos netos**

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Recupero de gastos	46.725	80.937	4.192	80.937
Alquileres ganados	11.916	13.139	3.846	6.379
Juicios y otras contingencias	(701.803)	(1.017.683)	(358.030)	(215.566)
Venta de propiedad, planta y equipo	4.239	9.374	4.163	56
Impuestos no recuperables	(41.961)	(3.615)	535	(17)
Diversos	117.755	194.354	20.480	90.799
<b>Total Otros egresos netos</b>	<b>(563.129)</b>	<b>(723.494)</b>	<b>(324.814)</b>	<b>(37.412)</b>

**Nota 28. Resultados financieros**

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
<b>Diferencias de cambio</b>				
Ingresos por diferencias cambiarias	1.001.209	1.536.536	392.381	769.199
Egresos por diferencias cambiarias	(5.544.638)	(4.949.925)	(2.105.114)	(1.796.065)
<b>Total Diferencias de cambio</b>	<b>(4.543.429)</b>	<b>(3.413.389)</b>	<b>(1.712.733)</b>	<b>(1.026.866)</b>
<b>Ingresos financieros</b>				
Intereses	952.387	637.128	115.220	237.080
Descuentos por pronto pago	-	970.231	-	150.067
Actualizaciones índices	114.704	118.457	49.973	40.031
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	178.895	15.028	12.340	(19.242)
Valor actual	145.643	492.070	(1.722)	124.867
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>1.391.629</b>	<b>2.232.914</b>	<b>175.811</b>	<b>532.803</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 28. Resultados financieros (continuación)**

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
<b>Costos financieros</b>				
Intereses	(1.099.425)	(2.180.828)	(367.578)	(351.611)
<b>Subtotal Intereses</b>	<b>(1.099.425)</b>	<b>(2.180.828)</b>	<b>(367.578)</b>	<b>(351.611)</b>
<b>Otros costos financieros</b>				
Resultado por coberturas	-	(6.603)	-	(40)
Resultado por descuento de documentos	(47.600)	(132.973)	(12.507)	(776)
Valor actual de créditos	5.260	-	5.260	-
<b>Subtotal Otros costos financieros</b>	<b>(42.340)</b>	<b>(139.576)</b>	<b>(7.247)</b>	<b>(816)</b>
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(1.141.765)</b>	<b>(2.320.404)</b>	<b>(374.825)</b>	<b>(352.427)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(4.293.565)</b>	<b>(3.500.879)</b>	<b>(1.911.747)</b>	<b>(846.490)</b>

**Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido**

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Impuesto Diferido	(955.852)	(1.185.827)
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(955.852)</b>	<b>(1.185.827)</b>

El Impuesto Diferido al cierre del 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:

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Quebranto de fuente nacional	204.458	1.670.422
Provisiones de gastos varios	427.931	604.817
Propiedades, planta y equipo	(89.406)	(106.205)
Valuación leasing financiero	(225)	(457)
Gratificaciones	82.155	41.146
Ingresos diferidos	5.563	11.594
Créditos Incobrables	65.398	(138.067)
Valuación de activos intangibles	(4.041)	(2.255)
Valuación de moneda extranjera	26.679	54.199
Valuación de inventarios	(4.215.067)	(3.893.364)
Valuación de inversiones transitorias	662	(3.880)
Valuación de propiedades de inversión	(535.157)	(481.268)
Valuación obligaciones negociables	(12.843)	(59.218)
Valuación pasivos del contrato	2.637.118	2.491.460
Costos financieros activados en bienes de cambio	(27.593)	(56.055)
Gastos UTES	(135)	(274)
Otros créditos	(1.139.450)	(1.183.246)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(206.376)	(773.873)
<b>Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido</b>	<b>(2.780.329)</b>	<b>(1.824.524)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

34

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

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

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	(108.537)	1.169.505
Ajuste por inflación impositivo	(1.699.118)	(1.371.773)
Prescripción de quebrantos	(409.744)	-
Autónomos	(134)	(181)
Inversiones Permanentes	(90.158)	(615.522)
Inversiones transitorias	-	3.560
Honorarios al Directorio	-	(10.072)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	62	1.213
Valuación pasivos del contrato	1.703	106
Valuación prestamos	-	(2.623)
Valor actual	-	-
Venta de activos	-	(180.206)
Impuestos no deducibles	-	(5)
Gastos no deducibles	(15.389)	(8.626)
Gastos rodados	(115)	(312)
Intangibles	(174)	(307)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.350.769	(185.348)
Diversos	14.983	14.764
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(955.852)</b>	<b>(1.185.827)</b>

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2025	192.677
2027	11.781
<b>Total</b>	<b>204.458</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

35

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 30. Partes relacionadas**

a) Al 30 de septiembre 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:

<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	552.638	782.602
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	-	910
<b>Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes</b>	<b>552.638</b>	<b>783.512</b>
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>		
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	1.792	2.021
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	17.041	34.623
<b>Subtotal</b>	<b>18.833</b>	<b>36.644</b>

<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	5.671	10.450
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	-	23.062
Eleprint S.A.	415	843
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	2.588	62.253
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	-	26
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	30.600	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	56.000	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	985.285	966.926
Accionistas personas físicas	-	27.629
<b>Subtotal</b>	<b>1.080.559</b>	<b>1.091.189</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corriente</b>	<b>1.099.392</b>	<b>1.127.833</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>	<b>1.652.030</b>	<b>1.911.345</b>

<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	19.714	19.714
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes</b>	<b>19.714</b>	<b>19.714</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>		
Marina Río Luján S.A.	287	583
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	319
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	100	114
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	-	58.278
Limp Ar Rosario S.A.	29.917	1.499
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	-	203
GCDI LLC en moneda extranjera	-	441
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	-	273.839
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes</b>	<b>30.461</b>	<b>335.276</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>	<b>50.175</b>	<b>354.990</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

36

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

ni bajo ningún otro contrato de financiamiento de la Sociedad. Finalmente con fecha 6 de abril de 2021.

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

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

b) Al 30 de septiembre 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	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	5.766
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(527)	(635)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(8)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	7.230	(4.899)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(4.427)	(59.297)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Anticipo servicios prestados	29.917	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	-	72.590
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	82.430	99.074
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(73.881)	(23.328)
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	-	88.959
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	-	(2.052)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(183)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(26)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(119.262)	(194.895)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	67.846	92.648
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	(4.447)	(4.495)
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	61.200	62.123
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Pagos efectuados	(100)	-
Marina Río Luján S.A.	Aportes Financieros	-	(129.930)
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	(12.564)	(76.009)
Marina Río Luján S.A.	Poseciones	24.438	-
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	(26.640)
Marina Río Luján S.A.	Servicios Prestados	-	(10.888)
Marina Río Luján S.A.	Baja Unidades recibidas a vender	-	100.982

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

## - Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(5.766)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	-	-
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(2.706)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(218)	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	-	5.262
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	-	2.052
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	83	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	(3.852)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(16.354)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	4.447	4.495
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	738	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(135)	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	-	10.888
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	12.564	76.009
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	(24.438)	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(461.955)	659.709
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	26.640
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(7.230)	4.899
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	73.881	23.328
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(5.971)	-
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(8.640)	382.290

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

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

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

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 el párrafo precedente.

**Nota 32. Reclamos**
**Asuntos legales**

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

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

Con fecha 31 de agosto de 2020, Tennenbaum Living Trust y Merkin Family Foundation ("Tennenbaum y MFF") notificaron a la

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

38

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 32. Reclamos (continuación)**

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.

Tennembaum 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 punitivo 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, a tonto a la declaración de conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020, respecto a las Obligaciones Negociables Convertibles y de aquellas acciones preferidas Clase A y Clase B emitidas conforme los términos y condiciones del prospecto de fecha 1° de noviembre de 2019, publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la página web de la Comisión Nacional de Valores ([www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar)), cuya publicación también motivó el respectivo Hecho Relevante (publicado bajo el ID 2576308); tal como fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en su respectivo prospecto. Además, el 11 de diciembre de 2020, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires publicó un aviso mediante el cual: (i) 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, Tennembaum 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 Tennembaum 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 Tennembaum 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 Tennembaum y MFF sobre el presunto error en la determinación por parte del Directorio de la Sociedad que resolvió que se había alcanzado el umbral necesario de conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles, considerando que 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.

El día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las Obligaciones Negociables Convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas Obligaciones Negociables Convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que GCDI debe el pago de los intereses devengados por dichas Obligaciones Negociables Convertibles desde la

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

39

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

### Nota 32. Reclamos (continuación)

conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020 con intereses del 16% sobre los montos adeudados. El Tribunal opinó asimismo que la Sociedad no debe pagar gastos por honorarios a la contraparte. El Tribunal a consecuencia de ello ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023.

Al día 31 de julio de 2023 no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las Partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia.

Conforme los términos de la sentencia propuesta por la Sociedad, Tennembaum Living Trust tiene derecho a percibir la suma de dólares estadounidenses cinco millones setecientos veinte mil (U\$S 5.720.000) y Merkin Family Foundation la suma de dólares estadounidenses un millón ciento cuarenta y cuatro mil (U\$S 1.144.000), ambas calculadas al día 19 de julio de 2023 inclusivas de intereses a la tasa del 10% convenida en las Obligaciones Negociables Convertibles e intereses a la tasa del 16% aplicados luego del vencimiento, con más los gastos del proceso.

El Tribunal, ante la falta de presentación de una propuesta de sentencia conjunta, ordenó a éstas presentar sus argumentos resolviendo el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennembaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual.

La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación.

En la eventualidad que la sentencia no fuera recurrida y la sentencia quedare firme, los reclamantes continuarán siendo titulares de las Obligaciones Negociables Convertibles debiendo la Sociedad realizar el pago de intereses y del capital de dichas Obligaciones Negociables Convertibles a sus respectivos vencimientos.

#### Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

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

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 Tennembaum Living Trust y Merkin Family Foundation (“Tennembaum y MFF”), las Partes acordaron mantener suspendida la causa hasta tanto se resuelva definitivamente la acción judicial

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

40

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

### Nota 32. Reclamos (continuación)

iniciada por Tennembaum 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.

### Nota 33. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	<b>Sep 30, 2023</b>
Al 1° de enero de 2023	5.130.544
Ajustes por medición a valor razonable	(150.504)
<b>Total al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>4.980.040</b>
	<b>Dic 31, 2022</b>
Al 1° de enero de 2022	5.811.884
Ajustes por medición a valor razonable	(681.340)
<b>Total al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>5.130.544</b>

No hubo en el período por los nueve meses al 30 de septiembre de 2023, modificaciones a las propiedades de inversión mencionadas en la Nota 33 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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	Sep 30, 2023	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2022
<b>ACTIVO</b>						
Activos no corriente	15.181.854	21.926.828	37.108.682	14.452.597	21.225.160	35.677.757
Activos corriente	8.668.561	5.850.219	14.518.780	11.228.866	9.396.333	20.625.199
<b>Total de activos</b>	<b>23.850.415</b>	<b>27.777.047</b>	<b>51.627.462</b>	<b>25.681.463</b>	<b>30.621.493</b>	<b>56.302.956</b>
<b>PASIVO</b>						
Pasivos no corriente	46.026	23.482.337	23.528.363	191.386	21.179.162	21.370.548
Pasivos corriente	7.675.428	12.544.601	20.220.029	8.286.509	18.147.908	26.434.417
<b>Total de pasivos</b>	<b>7.721.454</b>	<b>36.026.938</b>	<b>43.748.392</b>	<b>8.477.895</b>	<b>39.327.070</b>	<b>47.804.965</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>						
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>16.128.961</b>	<b>(8.249.891)</b>	<b>7.879.070</b>	<b>17.203.568</b>	<b>(8.705.577)</b>	<b>8.497.991</b>

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2023	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	24.755.710	1.816.431	26.572.141	18.578.003	1.376.534	19.954.537
Costos de las actividades ordinarias	(18.709.373)	(2.634.726)	(21.344.099)	(15.933.607)	(1.374.920)	(17.308.527)
<b>Resultado bruto</b>	<b>6.046.337</b>	<b>(818.295)</b>	<b>5.228.042</b>	<b>2.644.396</b>	<b>1.614</b>	<b>2.646.010</b>
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(2.183.579)	(1.145.221)	(3.328.800)	(1.553.441)	(2.105.319)	(3.658.760)
Otros Gastos Operativos	(93.412)	(136.682)	(230.094)	(711.268)	(1.149.968)	(1.861.236)
Depreciaciones	(81.907)	(44.104)	(126.011)	(113.075)	(12.643)	(125.718)
Amortizaciones	(1.407)	(758)	(2.165)	-	(7.909)	(7.909)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(150.504)	(150.504)	-	(819.110)	(819.110)
Otros ingresos y egresos, netos	(16.262)	(546.867)	(563.129)	36.455	(759.949)	(723.494)
<b>Resultado operativo</b>	<b>3.669.770</b>	<b>(2.842.431)</b>	<b>827.339</b>	<b>303.067</b>	<b>(4.853.284)</b>	<b>(4.550.217)</b>
Resultado por inversiones en sociedades	407.058	(577.982)	(170.924)	351.621	(2.875.156)	(2.523.535)

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

*Por los períodos de nueve meses al 30 de septiembre de 2023 y sus respectivos comparativos de 2022.*

	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2023	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	26.572.141	-	26.572.141	17.858.626	2.095.911	19.954.537
	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2023	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2022
Inventarios	14.396.241	-	14.396.241	12.974.215	-	12.974.215
Créditos por ventas	973.017	-	973.017	1.148.859	-	1.148.859
Otros créditos	3.247.922	-	3.247.922	2.087.648	-	2.087.648
Propiedades de inversión	4.980.040	-	4.980.040	5.130.544	-	5.130.544
Propiedades, planta y equipo	389.790	-	389.790	504.206	-	504.206
Activos intangibles	23.816	-	23.816	25.981	-	25.981
Activos por impuestos	208.786	-	208.786	269.187	-	269.187
Inversiones en Sociedades	3.377.786	-	3.377.786	3.923.946	-	3.923.946
Plusvalía	8.958.646	-	8.958.646	8.958.646	-	8.958.646
Créditos con partes relacionadas	552.638	-	552.638	783.514	-	783.514
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>37.108.682</b>	<b>-</b>	<b>37.108.682</b>	<b>35.806.746</b>	<b>-</b>	<b>35.806.746</b>

**Nota 35. Resultado por acción**
**Resultado por acción básica y diluida**

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

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

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
<b>Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción</b>		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(618.921)	(7.718.112)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(618.921)	(7.718.112)
<b>Promedio ponderado de acciones ordinarias</b>		
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	<b>915.239</b>	<b>924.991</b>
Resultado por acción básica	<b>(0,68)</b>	<b>(3,50)</b>
Resultado por acción diluida	<b>(0,68)</b>	<b>(3,50)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

43

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV**

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 14
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	159.765	165.535	325.300
Créditos por ventas	-	6.584.065	6.584.065
Otros créditos	-	5.781.371	5.781.371
Créditos con partes relacionadas	-	214.753	214.753
<b>Totales activos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>159.765</b>	<b>12.745.724</b>	<b>12.905.489</b>

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	382.373	104.306	486.679
Créditos por ventas	-	9.348.159	9.348.159
Otros créditos	-	3.867.643	3.867.643
Créditos con partes relacionadas	-	366.278	366.278
<b>Totales activos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>382.373</b>	<b>13.686.386</b>	<b>14.068.759</b>

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	5.060.776	5.060.776
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	10.006.623	10.006.623
Otras cuentas por pagar	1.143.635	1.143.635
Deudas con partes relacionadas	50.175	50.175
<b>Totales pasivos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>16.261.209</b>	<b>16.261.209</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)**

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	6.144.462	6.144.462
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	10.338.270	10.338.270
Otras cuentas por pagar	4.120.470	4.120.470
Deudas con partes relacionadas	354.990	354.990
<b>Totales pasivos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>20.958.192</b>	<b>20.958.192</b>

**A. Instrumentos financieros por categoría**

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores, créditos por canje y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.

A continuación, se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 30 de septiembre de 2023 y de diciembre 2022:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	325.300	-	-	325.300
Propiedades de inversión	-	4.980.040	-	4.980.040
<b>Totales al 30 de septiembre 2023</b>	<b>325.300</b>	<b>4.980.040</b>	<b>-</b>	<b>5.305.340</b>

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	486.678	-	-	486.678
Propiedades de inversión	-	5.130.544	-	5.130.544
<b>Totales al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>486.678</b>	<b>5.130.544</b>	<b>-</b>	<b>5.617.222</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos**
**38.1 Desagregación de los ingresos**
*Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

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

<b>Marcas</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Sep 30, 2022</b>
Forum	129.040	703.527
Astor	23.291	-
Metra	1.346.093	-
Otros	318.007	673.007
<b>Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>1.816.431</b>	<b>1.376.534</b>

*Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

<b>Distribución Geográfica</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Sep 30, 2022</b>
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	341.298	673.007
Rosario	1.346.093	131.377
Uruguay (Montevideo)	129.040	572.150
<b>Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>1.816.431</b>	<b>1.376.534</b>

*Segmento de negocios: Construcción y Servicios*

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

<b>Tipo de proyecto</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Sep 30, 2022</b>
Residencial	5.796.077	7.380.503
Obra industrial	6.909.809	7.358.300
Comercial	11.292.726	3.730.655
Otros	757.098	108.545
<b>Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>24.755.710</b>	<b>18.578.003</b>

<b>Tipo de cliente</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Sep 30, 2022</b>
Privados	21.173.749	14.421.554
Públicos	3.581.961	4.156.449
<b>Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>24.755.710</b>	<b>18.578.003</b>

<b>Tipo de contratos</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Sep 30, 2022</b>
Índice CAC	18.112.249	11.958.631
Índice UVA – BCRA	-	974.752
Índice INDEC	6.169.986	5.072.111
Otros	473.475	572.509
<b>Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>24.755.710</b>	<b>18.578.003</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

46

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos (continuación)**
**38.2 Evolución de los contratos**

	Balance al 1ero de enero 2023	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 30 de septiembre de 2023
Construcción – UTE	25.177.544	21.792.610	(24.755.710)	(2.357.733)	19.856.711
Real Estate	64.228.246	58.608	(1.816.431)	(10.649.403)	51.821.020
<b>Saldo de los contratos</b>	<b>89.405.790</b>	<b>21.851.218</b>	<b>(26.572.141)</b>	<b>(13.007.136)</b>	<b>71.677.731</b>

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

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 71.677.776 millones, de los cuales \$ 19.856.710 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$ 51.821.066 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 (Juzgado CAyT), en los autos caratulados “Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA y otros s/ Amparo – Suspensión de obras”.

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

47

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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 Autónoma de Buenos Aires por la cual –en fallo dividido de 3 votos contra 2- resolvió rechazar los recursos de queja interpuestos por el GCBA y por la Sociedad.

Con fecha 13 de julio de 2022, la Sociedad interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires. El día 10 de mayo de 2023 el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires rechazó el recurso extraordinario interpuesto por la Sociedad, motivo por el cual se interpuso el correspondiente recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación el día 18 de mayo de 2023. Al día de la fecha dicho recurso se encuentra tramitando.

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

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

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

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

48

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

relacionados por dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto, y se encuentra en un avance considerable del proceso de negociaciones con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles, a la fecha ya han sido firmados 24 acuerdos de 34 unidades funcionales vendidas afectadas.

**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%
<b>Limp Ar Rosario S.A.</b>	
Activos	4.134.775
Pasivo	2.574.530
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.560.245</b>
<b>Resultado neto del período</b>	<b>765.264</b>

**40.2 Operaciones Conjuntas**

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

Al 30 de septiembre de 2023, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

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

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 30 de septiembre de 2023 son los siguientes:

	Hospital Esteban Echeverría*	Museo Malvinas Argentinas**	ProCreAr*	L’Avenue
Activos	3.213	65.385	83.395	1.257.643
Pasivo	32.782	64.966	76.772	433.543
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>(29.569)</b>	<b>419</b>	<b>6.623</b>	<b>824.100</b>
<b>Resultado neto del ejercicio/período</b>	<b>(56.334)</b>	<b>(281)</b>	<b>5.428</b>	<b>(116.119)</b>

\* Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2022, reexpresados al 30 de septiembre de 2023.

\*\* Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2021, reexpresados al 30 de septiembre de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**

**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%

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

	Marina Río Luján S.A.	LAM S.A.
Activos	16.186.270	3.877.371
Pasivos	12.089.509	1.718.805
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>4.096.761</b>	<b>2.158.566</b>
<b>Resultado neto del período</b>	<b>(1.152.187)</b>	<b>197.494</b>

**40.4 Resumen de saldos por Sociedad**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	1.723	1.723
GCDI LLC	-	391
Limp Ar Rosario S.A.	602.392	505.299
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	1.101.804	1.162.972
Marina Río Luján S.A.	1.671.867	2.253.561
<b>Total Inversiones en sociedades</b>	<b>3.377.786</b>	<b>3.923.946</b>

La Sociedad ha registrado al 30 de septiembre de 2023 un pasivo por \$19.714 con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE, \$ 100 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 30 de septiembre de 2023 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2023	2.253.561	1.162.972	505.299	1.723
<b>Movimientos del período:</b>				
Resultado VPP del período	(581.694)	101.209	305.849	-
Ajuste normas contables	-	2.580	1.328	-
Distribución de dividendos	-	(164.957)	(210.084)	-
Desvalorización del período	-	-	-	-
<b>Total inversiones al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>1.671.867</b>	<b>1.101.804</b>	<b>602.392</b>	<b>1.723</b>

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

Al 30 de septiembre de 2023 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 5.701.249.

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

La Sociedad pudo concretar varias acciones durante el 2022, las que le permitieron reducir la deuda financiera aproximadamente en un 50%. 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 \$ 1.710,5 millones.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

50

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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.

**Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2023, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 2 de noviembre de 2023.

**Nota 43. Hechos posteriores**

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros, salvo lo mencionado en la nota 32, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

51

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)*

GCDI S.A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	389.792	504.215
Activos intangibles	6	23.816	25.981
Propiedades de inversión	7	199.425	205.452
Inversiones permanentes	8	7.607.586	8.338.999
Plusvalía	9	8.958.643	8.958.643
Inventarios	11	14.396.241	12.974.215
Créditos con partes relacionadas	33	552.638	783.512
Activos por Impuesto	12	208.712	268.988
Activos del contrato		16.518	16.518
Otros créditos	13	3.247.911	2.087.637
Créditos por ventas	14	973.017	1.019.876
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>36.574.299</b>	<b>35.184.036</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios	11	2.522.286	5.312.811
Otros créditos	13	3.423.033	4.143.097
Créditos con partes relacionadas	33	1.216.470	1.158.183
Créditos por ventas	14	5.466.781	7.681.167
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	325.069	434.454
<b>Total del activo corriente</b>		<b>12.953.639</b>	<b>18.729.712</b>
<b>Total del activo</b>		<b>49.527.938</b>	<b>53.913.748</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Participación controladora		<b>7.879.070</b>	<b>8.497.991</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por impuestos	16	2.229.444	1.314.366
Provisiones	17	669.052	920.472
Pasivos del contrato	18	14.483.327	11.859.484
Otras cuentas por pagar	19	-	6.326
SalDOS con partes relacionadas	33	19.714	19.714
Prestamos	20	5.570.248	6.661.979
Otras cargas fiscales	21	5.693	29.435
Deudas comerciales	22	-	48.614
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>22.977.478</b>	<b>20.860.390</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Provisiones	17	1.123.179	1.525.998
Pasivos del contrato	18	6.730.153	8.927.771
Otras cuentas por pagar	19	1.143.349	4.230.318
Deudas con partes relacionadas	33	1.828.555	2.262.300
Préstamos	20	1.820.435	1.011.364
Otras cargas fiscales	21	270.383	412.754
Remuneraciones y cargas sociales	23	1.122.236	1.000.028
Deudas comerciales	22	4.633.100	5.184.834
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>18.671.390</b>	<b>24.555.367</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>41.648.868</b>	<b>45.415.757</b>
<b>Total del patrimonio y del pasivo</b>		<b>49.527.938</b>	<b>53.913.748</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30,2023	Sep 30,2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	25	26.501.148	18.815.154	8.614.597	6.613.586
Costo de las actividades ordinarias	26	(21.335.768)	(15.331.224)	(7.978.104)	(4.523.558)
<b>Resultado bruto</b>		<b>5.165.380</b>	<b>3.483.930</b>	<b>636.493</b>	<b>2.090.028</b>
Gastos de comercialización	27	(1.133.622)	(1.313.877)	(362.618)	(529.010)
Gastos de administración	28	(2.262.476)	(2.385.884)	(782.724)	(918.608)
Otros gastos operativos	29	(228.926)	(1.888.007)	21.618	(500.564)
Otros gastos		(2.165)	(7.909)	(704)	(1.329)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(6.027)	(33.488)	4.561	(8.905)
Otros egresos netos	30	(591.397)	(715.300)	(348.828)	(22.123)
<b>Resultado operativo</b>		<b>940.767</b>	<b>(2.860.535)</b>	<b>(832.202)</b>	<b>109.489</b>
Resultado de inversiones permanentes	8	(425.182)	(4.494.979)	(119.748)	(1.300.603)
Resultado por ventas de sociedades		-	2.650.011	-	15.380
Diferencias de cambio	31	(4.199.411)	(3.428.282)	(1.546.478)	(1.059.929)
Ingresos financieros	31	1.440.903	2.241.223	181.666	536.764
Costos financieros	31	(1.039.157)	(2.194.164)	(349.701)	(318.957)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		3.627.768	1.044.752	1.703.427	483.036
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>345.688</b>	<b>(7.041.974)</b>	<b>(963.036)</b>	<b>(1.534.820)</b>
Impuesto a las Ganancias	32	(915.078)	(689.432)	(198.324)	(8.913)
<b>Resultado del período</b>		<b>(569.390)</b>	<b>(7.731.406)</b>	<b>(1.161.360)</b>	<b>(1.543.733)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(49.531)	13.294	(133.290)	(101.477)
<b>Total Otro resultado integral</b>		<b>(49.531)</b>	<b>13.294</b>	<b>(133.290)</b>	<b>(101.477)</b>
<b>Resultado integral total del período</b>		<b>(618.921)</b>	<b>(7.718.112)</b>	<b>(1.294.650)</b>	<b>(1.645.210)</b>
<b>Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora</b>					
Básico		(0,68)	(3,50)	-	-
Diluido		(0,68)	(3,50)	-	-

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
<b>Al 1º de enero de 2023</b>	915.238	11.785.068	9.752	10.008.117	(2.002)	22.716.173	(468.328)	(4.685.346)	-	(9.064.508)	8.497.991
Absorción pérdidas acumuladas (I)	-	-	-	(9.064.508)	-	(9.064.508)	-	-	-	9.064.508	-
Cancelación de acciones	-	(69.550)	(9.752)	-	-	(79.302)	79.302	-	-	-	-
-Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(569.390)	(569.390)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	(49.531)	-	-	(49.531)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	(49.531)	-	(569.390)	(618.921)
<b>Saldos al 30 de Septiembre de 2023</b>	<b>915.238</b>	<b>11.715.518</b>	<b>-</b>	<b>943.609</b>	<b>(2.002)</b>	<b>13.572.363</b>	<b>(389.026)</b>	<b>(4.734.877)</b>	<b>-</b>	<b>(569.390)</b>	<b>7.879.070</b>

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

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
<b>Al 1º de enero de 2022</b>	915.238	11.849.055	9.752	21.984.065	(2.013)	34.756.097	(470.684)	(4.473.858)	-	(11.925.562)	17.885.993
Absorción pérdidas acumuladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.731.406)	(7.731.406)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	13.294	-	-	13.294
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	13.294	-	(7.731.406)	(7.718.112)
<b>Saldos al 30 de Septiembre de 2022</b>	<b>915.238</b>	<b>11.849.055</b>	<b>9.752</b>	<b>21.984.065</b>	<b>(2.013)</b>	<b>34.756.097</b>	<b>(470.684)</b>	<b>(4.460.564)</b>	<b>-</b>	<b>(19.656.968)</b>	<b>10.167.881</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS

### POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado del período	(569.390)	(7.731.406)
Impuesto a las ganancias	915.078	689.432
Resultado de inversiones permanentes	425.182	4.494.979
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	126.011	(9.374)
Amortizaciones de activos intangibles	2.165	7.909
Depreciaciones de propiedades de inversión en alquiler	-	88.710
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	6.027	-
Resultado por venta de activos	-	(2.650.011)
Diferencia de cambio e intereses devengados	(565.770)	(4.113.780)
Itau Art. 9.38. Resultado reestructuración	-	(50.971)
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	33.488
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(4.239)	-
Valor actual de activos y pasivos	(150.903)	(492.070)
Aumento de provisiones	(659.999)	19.322
Efecto de la conversión de estados financieros	(49.531)	13.294
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(109.385)	(531.875)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Créditos por ventas	2.261.245	1.525.570
Otros créditos	(515.555)	2.727.010
Créditos con partes relacionadas	172.587	819.675
Inventarios	1.368.499	(1.050.897)
Pasivos/Activos por impuestos	975.354	817.871
Deudas comerciales	(600.348)	(2.740.284)
Activos del contrato	-	(1.134)
Remuneraciones y cargas sociales	122.208	(407.125)
Otras cargas fiscales	(1.081.191)	(832.318)
SalDOS con partes relacionadas	(502.946)	(1.766.805)
Pasivos del contrato	1.307.029	5.142.540
Provisiones	5.760	1.033.200
Otras cuentas por pagar	(3.974.099)	(628.036)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación</b>	<b>(1.096.211)</b>	<b>(5.593.086)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(11.588)	(25.125)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(26.056)
Dividendos en sociedades asociadas	375.041	475.002
Cobros por propiedades, planta y equipo	4.239	14.771
Cobros por venta de sociedades	-	10.373.152
Cobros por venta de activos	226.584	1.532.368
Aportes en sociedades asociadas	54	(55.915)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>594.330</b>	<b>12.288.197</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Préstamos (Nota )	283.111	(6.493.664)
<b>Flujo neto de efectivo generado / (aplicado a) las actividades de financiación</b>	<b>283.111</b>	<b>(6.493.664)</b>
Aumento/ Disminución neto del efectivo y equivalentes	(218.770)	201.447
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	109.385	182.238
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	434.454	454.602
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)</b>	<b>325.069</b>	<b>838.287</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

56

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 SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2022.

### 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2022, y presenta información comparativa de los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 2 de noviembre de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE 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	38.525	67.259	384.268	125.543	1.051.992	155.297	1.822.884
Adquisiciones	-	-	-	11.588	-	-	11.588
Bajas	-	-	-	(11.165)	-	-	(11.165)
<b>Total</b>	<b>38.525</b>	<b>67.259</b>	<b>384.268</b>	<b>125.966</b>	<b>1.051.992</b>	<b>155.297</b>	<b>1.823.307</b>
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2023	(31.031)	(42.887)	(355.910)	(124.623)	(617.443)	(146.775)	(1.318.669)
Depreciaciones	(2.218)	(12.474)	(21.366)	(1.834)	(79.597)	(8.522)	(126.011)
Disminuciones	-	-	-	11.165	-	-	11.165
<b>Total</b>	<b>(33.249)</b>	<b>(55.361)</b>	<b>(377.276)</b>	<b>(115.292)</b>	<b>(697.040)</b>	<b>(155.297)</b>	<b>(1.433.515)</b>
<b>Valor residual Sep 30, 2023</b>	<b>5.276</b>	<b>11.898</b>	<b>6.992</b>	<b>10.674</b>	<b>354.952</b>	<b>-</b>	<b>389.792</b>

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2022	48.801	44.860	373.611	166.787	1.051.992	155.297	1.841.348
Adquisiciones	-	22.399	10.657	-	-	-	33.056
Bajas	(10.276)	-	-	(41.244)	-	-	(51.520)
<b>Total</b>	<b>38.525</b>	<b>67.259</b>	<b>384.268</b>	<b>125.543</b>	<b>1.051.992</b>	<b>155.297</b>	<b>1.822.884</b>
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2022	(37.441)	(27.830)	(327.414)	(146.716)	(524.497)	(121.789)	(1.185.687)
Depreciaciones	(3.003)	(15.057)	(28.496)	(5.308)	(92.946)	(24.986)	(169.796)
Disminuciones	9.413	-	-	27.401	-	-	36.814
<b>Total</b>	<b>(31.031)</b>	<b>(42.887)</b>	<b>(355.910)</b>	<b>(124.623)</b>	<b>(617.443)</b>	<b>(146.775)</b>	<b>(1.318.669)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2022</b>	<b>7.494</b>	<b>24.372</b>	<b>28.358</b>	<b>920</b>	<b>434.549</b>	<b>8.522</b>	<b>504.215</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 68

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE 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	29.818	29.818
Adquisiciones	-	-
<b>Total</b>	<b>29.818</b>	<b>29.818</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(3.837)	(3.837)
Amortizaciones	(2.165)	(2.165)
<b>Total</b>	<b>(6.002)</b>	<b>(6.002)</b>
<b>Valor residual Sep 30, 2023</b>	<b>23.816</b>	<b>23.816</b>

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2022	3.890	3.890
Adquisiciones	25.928	25.928
<b>Total</b>	<b>29.818</b>	<b>29.818</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2022	(953)	(953)
Amortización	(2.884)	(2.884)
Disminuciones	-	-
<b>Total</b>	<b>(3.837)</b>	<b>(3.837)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2022</b>	<b>25.981</b>	<b>25.981</b>

**Nota 7. Propiedades de inversión**

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 es la siguiente:

	Sep 30, 2023
Al 1º de enero de 2023	205.452
Ajustes por medición a valor razonable	(6.027)
<b>Total al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>199.425</b>
	<b>Dic 31, 2022</b>
Al 1º de enero de 2022	237.618
Ajustes por medición a valor razonable	(32.166)
<b>Total al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>205.452</b>

No hubo en el período por los nueve meses al 30 de septiembre 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 2 de noviembre 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.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		1.723	1.723
GCDI LLC	10	-	391
La Malteria S.A.U.	10	4.229.800	4.415.053
Limp Ar Rosario S.A.	10	602.392	505.299
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	1.101.804	1.162.972
Marina Río Luján S.A.	10	1.671.867	2.253.561
<b>Total Inversiones en sociedades</b>		<b>7.607.586</b>	<b>8.338.999</b>

La Sociedad ha registrado al 30 de septiembre de 2023 un pasivo por \$ 1.797.681 con TGLT Uruguay S.A, \$19.714 con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE, \$ 113 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, \$385 GCDI LLC, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo (Nota 33).

### 8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

La evolución de las inversiones en sociedades al 30 de septiembre de 2023 es la siguiente:

	Marina Rio Lujan S.A.	La Malteria S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2023	2.253.561	4.415.053	1.162.972	505.299	1.723
<b>Movimientos del período:</b>					
Resultado de Inversiones permanentes	(581.694)	(146.132)	101.209	305.849	-
Aportes	-	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	-	(39.121)	2.580	1.328	-
Distribución de dividendos	-	-	(164.957)	(210.084)	-
<b>Total inversiones al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>1.671.867</b>	<b>4.229.800</b>	<b>1.101.804</b>	<b>602.392</b>	<b>1.723</b>

### Nota 9. Plusvalía

	Total
Valor residual Dic 31, 2022	8.958.643
Pérdida por deterioro	-
<b>Valor residual Sep 30, 2023</b>	<b>8.958.643</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

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

60

Fernando Sasiain  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS

### CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Información sobre el ente emisor								
		Según el último estado financiero emitido								
		Sep 30, 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)	-	1.723	1.723	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	5.428	6.623	33,33%
Marina Río Luján S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	1.671.867	2.253.561	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	30/9/2023	2.963.881	(1.152.187)	4.096.761	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	1.797.681	(2.535.936)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	30/9/2023	18.778	(1.437.212)	(2.711.256)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	602.392	505.299	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	30/9/2023	5.680	765.264	1.560.245	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	1.101.804	1.162.972	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	30/9/2023	45.406	161.612	2.155.341	51%
GCDI LLC (3)	\$100 de 1 voto c/u	-	391	Inversora	919 N. Market Street, Suite 725, Wilmington, Delaware	30/09/2023	193	-	193	100%
La Maltería S.A.U. (3)(4)	\$100 de 1 voto c/u	4.229.800	4.415.053	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la cpra, vta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	30/9/2023	195.955	(146.132)	3.158.275	100%

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

(2) Sociedades al 31 de diciembre de 2022, reexpresados a moneda de 30 de septiembre de 2023.

(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldo de TGLT Uruguay S.A., y GCDI LLC al 30 de septiembre de 2023 expuestos en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

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

61

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 11. Inventarios**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>No corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Astor San Telmo (*)	13.345.975	12.877.696
Metra Puerto Norte	3.221.118	1.277.669
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	-	(119.747)
Astor San Telmo	(2.170.852)	(1.061.403)
<b>Subtotal Inventarios – No corrientes</b>	<b>14.396.241</b>	<b>12.974.215</b>
<b>Corrientes</b>		
<b>Proyectos terminados</b>		
Astor Núñez	57.550	62.105
Metra Puerto Norte	3.523.178	6.504.390
Otros Proyectos	5.057	5.057
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	(1.063.499)	(1.258.741)
<b>Subtotal Inventarios – Corrientes</b>	<b>2.522.286</b>	<b>5.312.811</b>
<b>Total Inventarios</b>	<b>16.918.527</b>	<b>18.287.026</b>

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

La evolución de los inventarios por proyecto al 30 de septiembre de 2023 es la siguiente:

<b>No corrientes</b>	<b>ASTOR SAN TELMO</b>	<b>METRA PUERTO NORTE 2</b>
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2023	11.816.295	1.157.920
Traspaso a corriente	-	1.560.694
Altas del período	468.277	143.263
Recuperos/(Pérdidas) por actualización de deterioros	(1.109.449)	359.241
<b>Total Inventarios no corrientes al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>11.175.123</b>	<b>3.221.118</b>

<b>Corrientes</b>	<b>ASTOR NUÑEZ</b>	<b>METRA PUERTO NORTE 1</b>	<b>METRA PUERTO NORTE 2</b>	<b>OTROS PROYECTOS</b>
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2023	62.105	613.865	4.631.784	5.057
Traspaso a corriente	-	-	(1.560.694)	-
Altas del período	-	-	80.715	-
Entregas del período	(4.555)	(17.872)	(1.243.865)	-
Recuperos/(Pérdidas) por actualización de deterioros	-	(283.748)	239.494	-
<b>Total Inventarios corrientes al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>57.550</b>	<b>312.245</b>	<b>2.147.434</b>	<b>5.057</b>

**Nota 12. Activos por impuestos**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a las Ganancias	202.865	257.110
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	5.847	11.878
<b>Total Activos por Impuestos</b>	<b>208.712</b>	<b>268.988</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

62

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 13. Otros créditos**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>No corrientes</b>		
Depósitos en garantía moneda extranjera	13.160	13.556
Diversos en moneda nacional	1.047	1.603
Unidades recibidas por canje	3.233.704	2.072.478
<b>Subtotal Otros créditos – No corrientes</b>	<b>3.247.911</b>	<b>2.087.637</b>
<b>Corrientes</b>		
Anticipo a proveedores en moneda extranjera	-	25.229
Anticipos a proveedores en moneda nacional	1.218.710	2.791.199
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	7.679	310.520
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión	269.948	278.105
Créditos impositivos UTES	203.108	91.611
Créditos varios UTES	325.852	224.293
Depósitos en garantía en moneda nacional	3.413	5.601
Depósitos judiciales	11.593	26.515
Depósitos judiciales en moneda extranjera	-	5.416
Diversos	36.157	8.983
Gastos a recuperar	486	27.651
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional	4.107	8.343
Gastos a rendir en moneda nacional	21.723	4.766
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	221.091	959
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	24.603	16.408
Impuestos Previsionales	13.679	17.800
Unidades recibidas por canje	1.060.884	299.698
<b>Subtotal Otros créditos – Corrientes</b>	<b>3.423.033</b>	<b>4.143.097</b>
<b>Total Otros créditos</b>	<b>6.670.944</b>	<b>6.230.734</b>

**Nota 14. Créditos por ventas**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>No corrientes</b>		
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	258.321	110.720
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	685.925	909.156
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	28.771	-
<b>Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes</b>	<b>973.017</b>	<b>1.019.876</b>
<b>Corrientes</b>		
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	4.948.283	6.903.195
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE	170.204	527.235
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	33	35
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	298.925	250.702
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	49.336	-
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corrientes</b>	<b>5.466.781</b>	<b>7.681.167</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>	<b>6.439.798</b>	<b>8.701.043</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

63

Adler, Hasenclever &amp; 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 30 DE SEPTIEMBRE 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:

<b>Créditos por ventas</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	3.208.898	4.622.543
De 3 a 6 meses	481.076	39.206
De 6 a 9 meses	478.606	38.129
De 9 a 12 meses	470.624	85.827
Más de 12 meses	973.017	1.019.876
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	668.776	1.187.675
De 3 a 6 meses	10.946	34.322
De 6 a 9 meses	12.668	884.977
De 9 a 12 meses	21.142	659.505
Más de 12 meses	114.045	128.983
<b>Total</b>	<b>6.439.798</b>	<b>8.701.043</b>

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

	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Caja en moneda nacional	4.405	5.538
Caja en moneda extranjera	5.048	-
Bancos en moneda nacional	104.467	43.035
Bancos en moneda extranjera	626	2.688
Fondos comunes de inversión MN	69.495	-
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK	-	24.455
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía	90.270	357.917
Fideicomiso Metra Puerto Norte	7.008	821
Fideicomiso Metra Puerto Norte moneda extranjera	43.750	-
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>325.069</b>	<b>434.454</b>

**Nota 16. Pasivos por impuestos**

	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Impuesto diferido	2.229.444	1.314.366
<b>Total Pasivos por impuestos</b>	<b>2.229.444</b>	<b>1.314.366</b>

**Nota 17. Provisiones**

<b>No Corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
<b>En moneda nacional</b>		
Saldos al inicio	920.470	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(467.373)	-
Altas (I)	234.732	920.472
Utilizaciones durante el período	(18.777)	-
<b>Total Provisiones - No Corrientes</b>	<b>669.052</b>	<b>920.472</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

64

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 17. Provisiones (Continuación)**

<b>Corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
<b>En moneda nacional</b>		
Saldos al inicio	1.525.998	1.224.699
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(774.833)	(595.982)
Altas (I)	450.592	902.087
Recupero	(17.463)	-
Utilización durante el período	(61.115)	(4.806)
<b>Total Provisiones – Corrientes</b>	<b>1.123.179</b>	<b>1.525.998</b>
<b>Total Provisiones</b>	<b>1.792.231</b>	<b>2.446.470</b>

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

**Nota 18. Pasivos del contrato**

<b>No corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Cobros anticipados	14.322.551	11.774.969
Impuesto al valor agregado	(106.483)	(174.094)
Fondo de equipamiento	2.049	3.655
Otros pasivos del contrato	265.210	254.954
<b>Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes</b>	<b>14.483.327</b>	<b>11.859.484</b>
<b>Corrientes</b>		
Cobros anticipados	6.739.766	8.991.774
Impuesto al valor agregado	(30.488)	(81.917)
Fondo de equipamiento	11.987	11.283
Fondo operativo	8.888	6.631
<b>Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes</b>	<b>6.730.153</b>	<b>8.927.771</b>
<b>Total Pasivos del contrato</b>	<b>21.213.480</b>	<b>20.787.255</b>

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre 2022 es la siguiente:

<b>No corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Astor San Temo	14.483.327	11.859.484
<b>Subtotal Pasivos del contrato no corrientes</b>	<b>14.483.327</b>	<b>11.859.484</b>
<b>Corrientes</b>		
Metra Puerto Norte 2	3.312.890	4.005.802
Metra Puerto Norte 1	42.186	54.142
Segmento Construcción	3.149.441	4.838.497
Otros Proyectos	225.636	29.330
<b>Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes</b>	<b>6.730.153</b>	<b>8.927.771</b>
<b>Total Pasivos por Contratos</b>	<b>21.213.480</b>	<b>20.787.255</b>

**Nota 19. Otras cuentas por pagar**

<b>No corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Otros pasivos	-	6.326
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes</b>	<b>-</b>	<b>6.326</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

65

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 19. Otras cuentas por pagar (continuación)**

<b>Corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Acreedores varios en moneda nacional	886.627	3.608.626
Acreedores varios en moneda extranjera	249.622	317.817
Otros pasivos	7.100	58.398
Otros pasivos – UTES	-	129.303
Ingresos diferidos	-	116.174
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes</b>	<b>1.143.349</b>	<b>4.230.318</b>
<b>Total Otras cuentas por pagar</b>	<b>1.143.349</b>	<b>4.236.644</b>

**Nota 20. Préstamos**

<b>No corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	2.632	6.466
Obligaciones negociables en moneda extranjera	5.567.616	6.655.513
<b>Subtotal Préstamos – No Corrientes</b>	<b>5.570.248</b>	<b>6.661.979</b>
<b>Corrientes</b>		
Adelantos en cuenta corriente	377.402	233.195
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	6.338	10.751
Obligaciones negociables en moneda extranjera	706.932	230.483
Otros pasivos financieros	455.000	528.191
Préstamos recibidos moneda nacional	1.058	8.744
Préstamos recibidos moneda extranjera	273.705	-
<b>Subtotal Préstamos – Corrientes</b>	<b>1.820.435</b>	<b>1.011.364</b>
<b>Total Préstamos</b>	<b>7.390.683</b>	<b>7.673.343</b>

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

<b>POR EL PERÍODO</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Saldos al inicio	7.673.343	10.585.953
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(4.156.178)	(1.834.987)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	-	545.153
Baja por traspaso de deuda (Gastos ITAU)	-	164.085
Cambio pasivo ON XVI NIIF 9	-	98.313
Intereses devengados	279.827	671.970
Efectos de la variación del tipo de cambio	3.310.581	2.943.182
Adelantos en cuenta corriente	861.050	203.882
Pagos de capital	(576.453)	(3.913.874)
Pagos de intereses	(1.487)	(1.742.581)
Retenciones según contratos	-	(47.753)
<b>Saldos al cierre</b>	<b>7.390.683</b>	<b>7.673.343</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

66

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 21. Otras cargas fiscales**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>No corrientes</b>		
Plan de pagos impuestos provinciales	5.693	29.435
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – No Corrientes</b>	<b>5.693</b>	<b>29.435</b>
<b>Corrientes</b>		
Impuesto a los Ingresos Brutos	50.941	27.395
Impuesto sobre los Bienes Personales	-	27.629
Otras cargas fiscales UTEs	6.181	3.333
Plan de pagos impuestos municipales	-	500
Plan de pagos impuestos nacionales	-	181.905
Plan de pagos impuestos provinciales	12.164	27.212
Provisión impuestos nacionales	82.842	13.816
Retenciones y percepciones a depositar	118.255	130.964
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes</b>	<b>270.383</b>	<b>412.754</b>
<b>Total Otras cargas fiscales</b>	<b>276.076</b>	<b>442.189</b>

**Nota 22. Deudas comerciales**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
<b>No Corrientes</b>		
Provisión para gastos en moneda extranjera	-	48.614
<b>Subtotal Deudas Comerciales– No Corrientes</b>	<b>-</b>	<b>48.614</b>
<b>Corrientes</b>		
Proveedores en moneda nacional	1.353.691	1.191.650
Proveedores en moneda extranjera	673.904	585.456
Cheques diferidos	781.484	525.000
Provisión para gastos en moneda nacional	50.701	242.456
Provisión para gastos en moneda extranjera	71.767	25.193
Provisión para obras en moneda nacional	1.283.117	2.286.946
Provisión para obras en moneda extranjera	4.944	115.696
Deudas comerciales – UTEs	227.846	28.319
Fondo de reparo en moneda nacional	185.646	184.118
<b>Total Deudas comerciales– Corrientes</b>	<b>4.633.100</b>	<b>5.184.834</b>
<b>Total Deudas Comerciales</b>	<b>4.633.100</b>	<b>5.233.448</b>

**Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales**

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos a Pagar	383.629	208.354
Cargas sociales a pagar	115.328	189.507
Provisión para vacaciones y SAC	435.030	395.368
Plan de pagos Impuestos Nacionales SUSS	188.249	206.799
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>	<b>1.122.236</b>	<b>1.000.028</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

67

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

### Nota 24. Capital social

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

Accionistas	Sep 30, 2023		Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	535.576.712	58,52%	541.609.457	58,55%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	149.555.117	16,34%	155.587.862	16,82%	105.950.477	11,45%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.. <sup>(3)</sup>	257.330.608	28,12%	257.330.608	27,83%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. <sup>(4)</sup>	-	-	9.752.147	1,05%	9.752.054	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	122.331.233	13,36%	116.298.395	12,57%	165.945.378	17,94%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>	<b>924.990.607</b>	<b>100%</b>	<b>924.990.514</b>	<b>100%</b>

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

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

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

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

### Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Ingresos por entrega de inventario	1.369.384	131.377	1.345.796	131.377
Ingresos por venta	312.333	588.076	195.933	288.074
Ingresos por servicios prestados	24.819.431	18.095.701	7.072.868	6.194.135
<b>Total ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>26.501.148</b>	<b>18.815.154</b>	<b>8.614.597</b>	<b>6.613.586</b>

### Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Costos por entrega de inventario	100.633	-	98.372	-
Costos por venta de inventario	199.593	417.969	106.926	180.742
Costos por servicios prestados	21.035.542	14.913.255	7.772.806	4.342.816
<b>Total Costo de las actividades ordinarias</b>	<b>21.335.768</b>	<b>15.331.224</b>	<b>7.978.104</b>	<b>4.523.558</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 27. Gastos de comercialización**

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Sueldos y cargas sociales	384.942	605.573	162.474	277.044
Otros gastos del personal	24.869	10.275	8.298	6.845
Alquileres y expensas	17.477	19.925	6.335	10.232
Honorarios profesionales	12.571	8.433	(1.561)	4.207
Impuestos, tasas y contribuciones	609.444	583.361	145.640	193.284
Movilidad y viáticos	10.436	1.506	1.807	928
Gastos de computación y servicios	11.607	7.006	5.618	4.213
Gastos de ventas	858	15.884	726	10.867
Gastos de publicidad	14.570	29.306	1.948	10.300
Gastos de oficina	4.147	8.587	496	4.511
Gasto de posventa	42.701	24.021	30.837	6.579
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>1.133.622</b>	<b>1.313.877</b>	<b>362.618</b>	<b>529.010</b>

**Nota 28. Gastos de administración**

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Sueldos y cargas sociales	1.356.760	989.196	499.789	233.402
Otros gastos del personal	91.434	41.254	29.914	19.133
Alquileres y expensas	63.485	79.775	20.567	17.190
Honorarios profesionales	182.781	708.900	56.446	470.394
Honorarios al Directorio	50.790	50.363	18.077	16.703
Honorarios a la Sindicatura	24.283	17.828	8.586	8.202
Impuestos, tasas y contribuciones	5.811	4.818	2.420	1.092
Gastos de oferta pública	7.162	35.664	(287)	6.779
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	126.011	125.718	45.204	42.741
Movilidad y viáticos	3.925	6.267	1.669	2.364
Gastos de computación y servicios	70.625	60.984	38.906	17.715
Gastos de oficina	18.448	40.404	2.778	13.587
Gastos de mantenimiento de equipos	6.579	9.374	1.770	2.762
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	962	-	812	-
Gastos generales	10.982	8.083	3.654	1.148
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	200.037	199.483	52.310	64.081
Seguros	42.401	7.773	109	1.315
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>2.262.476</b>	<b>2.385.884</b>	<b>782.724</b>	<b>918.608</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 29. Otros gastos operativos**

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Acuerdos contractuales	38.993	1.020.871	(38.980)	21.240
Gastos bancarios	50.637	33.382	19.711	15.725
Gastos de consorcio	29.715	40.989	9.583	12.122
Otros créditos incobrables	27.712	680.284	(47.878)	412.274
Otros gastos no deducibles	51.812	42.598	18.754	19.224
Vicios ocultos	30.057	69.883	17.192	19.979
<b>Total Otros gastos operativos</b>	<b>228.926</b>	<b>1.888.007</b>	<b>(21.618)</b>	<b>500.564</b>

**Nota 30. Otros egresos netos**

(Pérdida)/Ganancia por:	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Venta de bienes de uso	4.239	9.374	4.163	56
Recupero de gastos	46.725	80.937	4.192	80.937
Juicios y otras contingencias	(698.992)	(1.001.549)	(358.183)	(199.432)
Alquileres ganados	2.084	667	962	182
Diversos	96.508	198.886	(497)	96.151
Impuestos no recuperables	(41.961)	(3.615)	535	(17)
<b>Total Otros egresos netos</b>	<b>(591.397)</b>	<b>(715.300)</b>	<b>(348.828)</b>	<b>(22.123)</b>

**Nota 31. Resultados financieros**

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
<b>Diferencias de cambio</b>				
Ingresos sobre diferencias cambiarias	1.391.791	1.597.171	560.506	713.518
Egresos sobre diferencias cambiarias	(5.591.202)	(5.025.453)	(2.106.984)	(1.773.447)
<b>Total Diferencias de cambio</b>	<b>(4.199.411)</b>	<b>(3.428.282)</b>	<b>(1.546.478)</b>	<b>(1.059.929)</b>
<b>Ingresos financieros</b>				
Intereses	1.001.661	645.436	121.074	206.770
Descuentos por pronto pago	-	970.231	-	150.067
Resultado por venta de inversiones transitorias	178.895	-	12.341	-
Resultado por tenencia de IT	-	15.028	-	15.028
Valor actual de créditos	145.643	492.070	(1.722)	124.867
Actualizaciones índices	114.704	118.458	49.973	40.032
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>1.440.903</b>	<b>2.241.223</b>	<b>181.666</b>	<b>536.764</b>
<b>Costos financieros</b>				
Intereses	(996.817)	(2.054.588)	(342.454)	(318.146)
<b>Subtotal Intereses</b>	<b>(996.817)</b>	<b>(2.054.588)</b>	<b>(342.454)</b>	<b>(318.146)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

### Nota 31. Resultados financieros (Continuación)

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
<b>Otros costos financieros</b>				
Resultado por coberturas	-	(6.603)	-	(40)
Valor actual de créditos	5.260	-	5.260	-
Resultado por descuento de documentos	(47.600)	(132.973)	(12.507)	(771)
<b>Subtotal Otros costos financieros</b>	<b>(42.340)</b>	<b>(139.576)</b>	<b>(7.247)</b>	<b>(811)</b>
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(1.039.157)</b>	<b>(2.194.164)</b>	<b>(349.701)</b>	<b>(318.957)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(3.797.665)</b>	<b>(3.381.223)</b>	<b>(1.714.513)</b>	<b>(842.122)</b>

### Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(915.078)	(689.432)
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(915.078)</b>	<b>(689.432)</b>

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:

<b>(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:</b>	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
Quebranto fiscal de fuente nacional	204.458	1.670.422
Valuación Inversiones transitorias	662	(3.880)
Costos financieros	(27.593)	(56.055)
Propiedades, planta y equipo	(89.406)	(106.205)
Intangibles	(4.041)	(2.255)
Leasing	(225)	(457)
Créditos incobrables	65.398	(138.067)
Valuación Propiedades de Inversión	15.727	28.890
Valuación inventarios	(4.215.067)	(3.893.364)
Valuación moneda extranjera	26.679	54.199
Obligación Negociable Privada	(12.843)	(59.218)
Otros créditos	(1.139.450)	(1.183.246)
Resultados UTES	(135)	(274)
Gratificaciones	82.155	41.146
Pasivos del contrato	2.637.118	2.491.460
Provisiones Varias	427.931	604.817
Pasivo por ajuste impositivo	(206.375)	(773.873)
Ingresos diferidos	5.563	11.594
<b>Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido</b>	<b>(2.229.444)</b>	<b>(1.314.366)</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

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

	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(67.763)	1.665.899
Amortización Rodados	(2)	(64)
Amortización Marcas	(174)	(307)
Autónomos	(134)	(181)
Resultado venta FCI	2.125	-
Reclasificaciones	(391)	-
Consumo ajuste por inflación impositivo	(1.699.118)	(1.371.773)
Defecto provisión	1.703	107
Gastos no deducibles	(15.389)	(8.626)
Gastos de Rodados	(113)	(248)
Impuestos no deducibles	-	(5)
Honorarios directores	-	(10.072)
Intereses	-	(2.623)
Inversiones permanentes	(90.158)	(615.522)
Inversiones transitorias	-	3.560
Propiedades, planta y equipos	13.249	14.764
Prescripción Quebrantos	(409.744)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	62	1.213
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.350.769	(185.348)
Venta de sociedades	-	(180.206)
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(915.078)</b>	<b>(689.432)</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

72

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 SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 30 de septiembre de 2023, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2025	192.677
2027	11.781
<b>Total</b>	<b>204.458</b>

### Nota 33. Partes relacionadas

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

<b>OTROS CRÉDITOS- No corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	552.638	782.602
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	-	910
<b>Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes</b>	<b>552.638</b>	<b>783.512</b>
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	17.041	34.623
FDB S.A. en moneda nacional	2.461	4.998
FDB S.A. en moneda extranjera	19.373	19.960
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	1.792	2.021
<b>Subtotal</b>	<b>40.667</b>	<b>61.602</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	5.671	10.450
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	-	23.062
Eleprint S.A.	415	843
FDB S.A. en moneda extranjera	68.549	5.392
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	2.588	62.253
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	-	26
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	30.600	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	56.000	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	985.285	966.926
Ponte Armelina S.A en moneda nacional	26.695	-
Accionistas personas físicas	-	27.629
<b>Subtotal</b>	<b>1.175.803</b>	<b>1.096.581</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes</b>	<b>1.216.470</b>	<b>1.158.183</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>	<b>1.769.108</b>	<b>1.941.695</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

73

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 33. Partes relacionadas (Continuación)**

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

<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES</b>		
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	19.714	19.714
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes</b>	<b>19.714</b>	<b>19.714</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Dic 31, 2022</b>
Marina Río Luján S.A.	287	583
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	319
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE	-	58.278
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	100	114
Limp Ar Rosario S.A.	29.917	1.499
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	-	203
GCDI LLC en moneda extranjera	-	441
GCDI LLC	385	-
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	-	273.839
Ponte Armelina S.A	28	-
TGLT Uruguay S.A.	1.797.681	1.927.024
<b>Subtotal</b>	<b>1.828.555</b>	<b>2.262.300</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes</b>	<b>1.828.555</b>	<b>2.262.300</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>	<b>1.848.269</b>	<b>2.282.014</b>

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

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

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

<b>Nombre de la empresa relacionada</b>	<b>Transacción</b>	<b>Sep 30, 2023</b>	<b>Sep 30, 2022</b>
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(527)	(635)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	5.766
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(8)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	7.230	(4.899)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(4.427)	(59.297)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Anticipos servicios prestados	29.917	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	-	72.590
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	82.430	99.074
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(73.881)	(23.328)
FDB S.A.	Aportes Financieros	(57.591)	(4.316)
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	-	88.959
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	-	(2.052)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(183)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(26)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(119.262)	(194.895)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	67.846	92.648
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	(4.447)	(4.495)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

74

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

**Nota 33. Partes relacionadas (Continuación)**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
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	61.200	62.123
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	(12.564)	(76.009)
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	24.438	-
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	(26.640)
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	-	(10.888)
Marina Río Luján S.A.	Aportes Financieros	-	(129.930)
Marina Río Luján S.A.	Baja Unidades recibidas a vender	-	100.982
Ponte Armelina S.A	Préstamos otorgados	(111.642)	(212.255)
Ponte Armelina S.A	Préstamos recibidos	-	134.471
Ponte Armelina S.A	Cobros recibidos	-	125.577
Ponte Armelina S.A	Aportes Financieros	(20.472)	-
Ponte Armelina S.A	Pagos efectuados	-	(146.409)
GCDI LLC	Cobros recibidos	(43)	-

**- Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(5.766)
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(2.706)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(7.230)	4.899
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	73.881	23.328
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(5.971)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(218)	-
FDB S.A.	Resultados financieros	9.565	5.027
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	-	5.262
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	-	2.052
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	83	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	(3.852)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(16.354)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	4.447	4.495
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	738	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(135)	-
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	12.564	76.009
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	(24.438)	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(461.955)	659.709
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	26.640
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	-	10.888
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	(8.640)	382.290
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	293.664	3.758
GCDI LLC	Resultados financieros	35	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

75

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

### Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en sociedades	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 17
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 26
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	No corresponde
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 30

### Nota 35. Reclamos

35.1 Ver Nota 32 de los estados financieros intermedios consolidados condensados presentes.

35.2 Ver Nota 39 de los estados financieros intermedios consolidados condensados presentes.

### Nota 36. 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 Espegazzini, 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 37. Capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 30 de septiembre de 2023 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 5.717.751. La Sociedad, posee perdidas 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 \$ 1.710,5 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.

### Nota 38. Hechos posteriores

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros, salvo en lo mencionado en la Nota 32 de los estados financieros intermedios consolidados condensados, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de noviembre de 2023

76

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 30 de septiembre de 2023, (ii) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por el período de nueve y 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 nueve meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 38.

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 30 de septiembre de 2023, (ii) los correspondientes estados intermedios consolidados condensados del resultado y otro resultado integral por el período de nueve y 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 nueve 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 nueve y tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 SALVEDADES**

- i) En Notas 37 y 41 “Capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” 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 \$ 5.717.751 y \$ 5.701.249 respectivamente. 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. 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 32 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 indica que estima recuperar el quebranto por impuesto diferido por miles \$ 204.458 y créditos por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 208.712. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. Por lo tanto, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos debiera ser ajustados.
- iii) Los saldos incluidos en los estados contables separados y consolidados correspondientes a la UTE Crik donde la Sociedad posee una participación del 50%, no cuenta con un informe de revisión limitada al 30 de septiembre de 2023. Por lo tanto, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos y pasivos debieran ser ajustados.

### **5. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES**

Sobre la base de nuestra revisión, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descriptas 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.

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

### 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 Notas 35 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 rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000, con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar.

El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennembaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación.

En la eventualidad que la sentencia no fuera recurrida y la sentencia quedare firme, los reclamantes continuarán siendo titulares de las Obligaciones Negociables Convertibles debiendo la Sociedad realizar el pago de intereses y del capital de dichas Obligaciones Negociables Convertibles a sus respectivos vencimientos



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

### **6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES - Continuación**

- b) En Nota 35 “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 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el día primero de septiembre de 2023. El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. Al día de la fecha el GCBA no se ha pronunciado sobre la aprobación o desaprobación del proyecto reformulado presentado por la Sociedad. 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.

### **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;

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

**7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES - Continuación**

- d) Al 30 de septiembre de 2023 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables, ascendía a \$ 294.954.539 siendo no exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de noviembre 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 REVISION DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de

**GCDI S.A.**

CUIT N°: 30-70928253-7

Domicilio legal: Miñones N° 2177, Piso 1 "B"

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 30 de septiembre de 2023.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral separados Intermedios condensados por el período de 3 y 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2023.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2023.
- d) Estado de flujos de efectivo separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2023.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2023.
- f) Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 30 de septiembre de 2023.
- g) Estados del resultado del período y otro resultado integral consolidados condensados por el período de 3 y 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2023.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2023.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2023.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre 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 y 9 meses finalizado el 30 de septiembre 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 DE LA COMISION FISCALIZADORA

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 2 de noviembre 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 Nº33 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 SALVEDADEDES**

i) En Notas 37 y 41 "Capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio" 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 \$ 5.717.751 y \$ 5.701.249 respectivamente. 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. 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 32 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 indica que estima recuperar el quebranto por impuesto diferido por miles \$ 204.458 y créditos por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 208.712. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. Por lo tanto, no se ha podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos debiera ser ajustados.

iii) Los saldos incluidos en los estados contables separados y consolidados correspondientes a la UTE Crik donde la Sociedad posee una participación del 50%, no cuenta con un informe de revisión limitada al 30 de septiembre de 2023. Por lo tanto, no se ha 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 30 de septiembre 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:

a) En Notas 35 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 rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de US\$ 22.000.000, con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal

emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar.

El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennemaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación.

En la eventualidad que la sentencia no fuera recurrida y la sentencia quedare firme, los reclamantes continuarán siendo titulares de las Obligaciones Negociables Convertibles debiendo la Sociedad realizar el pago de intereses y del capital de dichas Obligaciones Negociables Convertibles a sus respectivos vencimientos

b) En Nota 35 “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 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el día primero de septiembre de 2023. El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. Al día de la fecha el GCBA no se ha pronunciado sobre la aprobación o desaprobación del proyecto reformulado presentado por la Sociedad. 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 transcriptos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de noviembre de 2023.

Fernando Gustavo Sasiain  
Comisión Fiscalizadora