



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

AL 30 DE JUNIO DE 2024

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

RESEÑA INFORMATIVA.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS.....	14
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS.....	15
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS	16
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS.....	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	25
Nota 13. Pasivos por impuestos	26
Nota 14. Provisiones.....	26
Nota 15. Pasivos por contratos.....	26
Nota 16. Otras cuentas por pagar	27
Nota 17. Préstamos	27
Nota 18. Otras cargas fiscales.....	29
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales.....	29
Nota 20. Deudas comerciales	29
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	30
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	30
Nota 24. Gastos de comercialización	31
Nota 25. Gastos de administración	31
Nota 26. Otros gastos operativos	31
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos.....	32
Nota 28. Resultados financieros	32
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	32
Nota 30. Partes relacionadas	34
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	36
Nota 32. Reclamos.....	36
Nota 33. Propiedades de inversión	38
Nota 34. Información de segmentos.....	38
Nota 35. Resultado por acción	40
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV	40
Nota 37. Determinación de valores razonables	41
Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos	43
38.1 Desagregación de los ingresos	43
38.2 Evolución de los contratos.....	44
Nota 39. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo	44
Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades	46
40.1 Inversión en asociadas	46
40.2 Operaciones Conjuntas.....	46
40.3 Inversión en negocios conjuntos	47
40.4 Resumen de saldos por Sociedad.....	47
Nota 41. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	48
Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados	48
Nota 43. Hechos posteriores	48

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS	50
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS	51
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS	52
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS.....	53
Nota 1. Propósito de los estados financieros	54
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	54
Nota 3. Actividad de la Sociedad	54
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados	54
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	55
Nota 6. Activos intangibles	56
Nota 7. Propiedades de inversión	56
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	56
Nota 9. Plusvalía.....	57
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades	58
Nota 11. Inventarios	59
Nota 12. Activos por impuestos.....	59
Nota 13. Otros créditos	60
Nota 14. Créditos por ventas	60
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo	61
Nota 16. Pasivos por impuestos	61
Nota 17. Provisiones.....	62
Nota 18. Pasivos por contrato	62
Nota 19. Otras cuentas por pagar.....	63
Nota 20. Préstamos.....	63
Nota 21. Otras cargas fiscales.....	64
Nota 22. Deudas comerciales	64
Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales.....	65
Nota 24. Capital social	65
Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias	65
Nota 26. Costo de las actividades ordinarias	65
Nota 27. Gastos de comercialización	66
Nota 28. Gastos de administración	66
Nota 29. Otros gastos operativos	67
Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos.....	67
Nota 31. Resultados financieros	67
Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido.....	68
Nota 33. Partes relacionadas	69
Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV	72
Nota 35. Reclamos.....	72
Nota 36. Guarda de documentación	72
Nota 37. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	72
Nota 38. Hechos posteriores	72



RESEÑA INFORMATIVA

GCDI S.A.

AL 30 DE JUNIO DE 2024

BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Hechos relevantes del período

Designación y ratificación de los miembros del Directorio

Se informa que en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el día 25 de abril de 2024 se resolvió: (i) designar a los Sres. Guillermo Montezanti y Carlos Castrillo como Directores titulares, reuniendo ambos la condición de independientes; y (ii) ratificar las designaciones de los Sres. Maria Lorena Capriati como Directora titular y Ernesto Ariel Epelman como Director suplente.

Distribución de cargos en el Directorio y designación de los miembros de los Comités de Auditoría y Compensación

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 25 de abril de 2024 y en la Reunión de Directorio del día de la fecha, el Directorio, el Comité de Auditoría y el Comité de Compensación quedaron compuestos como se detalla a continuación:

Directorio:

- Presidente: Francisco Sersale; Vicepresidente: Nicolas Piacentino
- Miembros titulares: Mauricio López Aranzasti; Isaac Héctor Mochón; Carlos Castrillo; Guillermo Montezanti y María Lorena Capriati.
- Miembros suplentes: Damián Barreto (para que reemplace a Francisco Sersale); Santiago McCormick (para que reemplace a Nicolas Piacentino); Mario Roberto Ascher Moran (para que reemplace a Guillermo Montezanti); Tomas Iavicoli (para que reemplace a Mauricio López Aranzasti); Ernesto Ariel Epelman (para que reemplace a Isaac Héctor Mochón); Daniel Antúnez (para que reemplace a Carlos Castrillo) y Gastón Armando Lernoud (para que reemplace a María Lorena Capriati).

Comité de Auditoría

- Miembros titulares: Mauricio López Aranzasti, Nicolas Piacentino y María Lorena Capriati
- Miembros suplentes: Tomás Iavicoli, Santiago McCormick y Gastón Armando Lernoud

Comité de Compensación

- Miembros: Mauricio López Aranzasti, Nicolás Piacentino y María Lorena Capriati.

Laudo arbitral – Liquidación.

Con respecto a lo informado mediante Hecho Relevante de fecha 4 de diciembre de 2023, en el marco de la demanda arbitral iniciada por la Sociedad ante el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (“BCBA”) contra NUCLEOLÉCTRICA ARGENTINA S.A. (“NASA”) y la reconvenición por parte de NASA, con motivo de la decisión adoptada por NASA en febrero de 2020 para la rescisión del Contrato, de fecha 17 de enero de 2017 cuyo objeto fuera la ejecución de la ingeniería, provisión, montaje, terminaciones civiles y puesta en marcha de los sistemas del edificio de almacenamiento en seco de los elementos combustibles quemados de la Central Nuclear Atucha I. Al respecto, se informa que luego de que el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA dictara su laudo haciendo lugar a la demanda y a la reconvenición, ambas en forma parcial, y luego de que las partes practicara sus respectivas liquidaciones por los rubros admitidos, el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA resolvió que corresponde abonar la diferencia entre ambas liquidaciones, la que determinó en la suma de Pesos trescientos noventa millones trescientos treinta mil quinientos noventa y ocho con 53/100 (\$390.330) a favor de NASA, liquidación que ha quedado firme y ya ha sido abonada por la Sociedad.

Composición del Comité de Auditoría (el “Comité”).

Con fecha 9 de mayo de 2024, se informa que en la reunión del Comité celebrada el día de la fecha se resolvió nombrar al Sr. Nicolas Piacentino como Presidente y a la Sra. Maria Lorena Capriati como Vicepresidente. Por lo tanto, el Comité quedará compuesto de la siguiente manera:

Presidente: Nicolás Piacentino

Vicepresidente: María Lorena Capriati

Miembro titular: Mauricio López Aranzasti

Miembros suplentes: Santiago McCormick, Gastón Armando Lernoud y Tomás Iavicoli

Designación de Director General (CEO).

Con fecha 14 de mayo de 2024, se informa que, de conformidad a lo resuelto por reunión de Directorio del 13 de mayo de 2024, la Sociedad ha designado al Sr. Gerardo Luis Freire como Director General (CEO) de la Sociedad, designación que tiene efectos a partir del 15 de mayo de 2024.

Hechos relevantes posteriores al período**Sexta Enmienda al Contrato de Refinanciación.**

Con fecha 31 de julio de 2024, se informa que en su reunión del día 31 de julio de 2024 el Directorio de la Sociedad resolvió aprobar la suscripción por parte de Ponte Armelina S.A., como deudora y TGLT Uruguay S.A., como fiadora y Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors Ltd. como acreedores, de la sexta enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo de 2022 cuya celebración fue informada mediante el Hecho Relevante de fecha 31 de marzo de 2022 (conforme fuera modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Refinanciación"), a los fines de extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 31 de julio de 2024, y reemplazar ciertas garantías.

Hitos relevantes acerca de nuestra actividad de construcción

Cliente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 30/06/2024
Club Atlético River Plate - Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti	Mar-22	Obra de renovación del Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti: Etapa 1 - 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	100%
	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.	Jul -23	78%
	Mar-24	Etapa 3: corresponde a la renovación de los sectores de circulación e interiores de Palcos San Martin y Belgrano, Palco de Honor, cabinas de prensa Belgrano y anillo de circulación de planta baja.	Abr-24	9%
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	100%
	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%. En octubre de 2023 se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 18 que extiende el plazo de obra hasta enero de 2024 y se está formalizando la ampliación a marzo de 2024. Con la última ampliación aprobada, al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 785,5 millones a valores de abril de 2016.	Ago-23	
América Pavilion S.A. - OM Recoleta	Ene-17	Etapa 1: Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos"	Ene-17	92%
	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	
	Ene-24	Corresponde a la construcción de la estructura de hormigón del edificio ubicado en Callao 1033 dentro del mismo complejo.	Ene-24	
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	94%
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	92%
	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	100%
	Nov-23	Los Trabajos comprenden la terminación de la obra que comprende albañilería, instalaciones, carpintería e instalaciones.	Nov-23	24%
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	91%
	May -24	2024 SPX S.A. aceptó la oferta por la segunda etapa de la Obra que corresponde a los trabajos de albañilería, instalaciones y terminaciones.	Jun-24	0%
Hotel Plaza	Jun-23	Galerías Pacífico 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	31%
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 Martin 720 de la Ciudad de Buenos Aires	Jul-23	75%
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	9%
Edificio AURA OLIVOS	Ene-24	GCH Olivos SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Guillermo Rawson 2729, de Olivos en Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado y la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total.	May-24	3%
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	99%
	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	14%

Hitos relevantes acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

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

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

Al 30 de junio de 2024, se encontraba entregado el módulo de ampliación de la Planta de Tratamiento de Efluentes. Se prevé completar su montaje y puesta en marcha en los próximos noventa días. Asimismo, se ha finalizado el techado de las cocheras semicubiertas.

En relación con las aprobaciones municipales, durante el presente período, se contestaron a los requerimientos realizados por el Municipio de Tigre en relación con el Plano de Proyecto Urbanístico presentado.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros fueron vendidas y entregadas 324 unidades funcionales. Por otro lado, FDB cuenta con 5 unidades funcionales en stock, dos locales comerciales y 3 departamentos, uno de ellos con reserva firmada y a la espera de actualización de documentos para poder otorgar la correspondiente escritura.

El emprendimiento se encuentra finalizado. Actualmente la constructora que tuvo a su cargo la obra se encuentra realizando esporádicas tareas de postventa en garantía, tanto en algunas unidades como en áreas comunes del proyecto, las cuales se prolongarán hasta diciembre 2024.

Astor San Telmo

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

Metra Puerto Norte

La construcción del Emprendimiento se ha finalizado, quedando ciertas tareas pendientes de ejecución que no han impedido la entrega de unidades funcionales a sus adquirentes. A junio 2024, se entregó la posesión de 121 departamentos y 4 locales. Se estima finalizar la posesión de la totalidad de las unidades durante los próximos meses.

I. DATOS ESTADISTICOS

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

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023*	Jun 30, 2022*	Jun 30, 2021*	Jun 30, 2020*
Volumen de producción (m2) **	35.286	49.471	34.733	31.913	25.975
Ventas de construcción en el mercado local	34.983.509	49.046.925	34.434.721	31.638.849	25.751.906

* Saldos reexpresados al 30.06.2024.

** Se tomó como parámetro el "Costo de construcción del metro cuadrado (en pesos) según modelo de vivienda" para el mes de junio de 2024 informado por la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA)

II. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

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

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2020
Activo no corriente	89.654.122	99.375.880	100.422.556	155.118.066	208.166.074
Activo corriente	28.010.081	55.349.096	69.702.433	67.717.995	90.702.762
Total del activo	117.664.203	154.724.976	170.124.989	222.836.061	298.868.836
Pasivo no corriente	66.113.048	62.378.774	62.871.199	101.210.353	103.182.904
Pasivo corriente	46.763.568	66.767.837	74.986.297	65.008.391	77.248.638
Total del pasivo	112.876.616	129.146.611	137.857.496	166.218.744	180.431.542

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2020
Atribuible a los propietarios de la controladora	4.787.587	25.578.365	32.267.493	56.617.317	118.437.294
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
Total del patrimonio neto	4.787.587	25.578.365	32.267.493	56.617.317	118.437.294
Total del pasivo y patrimonio neto	117.664.203	154.724.976	170.124.989	222.836.061	298.868.836

III. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

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

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2020
Resultado operativo	(11.268.030)	4.090.744	(11.470.570)	(3.812.855)	385.651
Resultado por inversiones en sociedades	(3.364.587)	321.685	(4.977.423)	(17.900.489)	(2.691.689)
Resultado por venta de sociedades	-	-	7.260.292	-	-
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(2.828.642)	(7.800.593)	(6.253.921)	(3.370.499)	(1.310.434)
Ingresos financieros	1.653.322	3.350.447	4.685.022	1.137.124	4.712.271
Costos financieros	(2.499.540)	(2.113.469)	(5.391.255)	(8.971.561)	(14.709.539)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	8.831.424	5.303.126	1.380.973	8.596.924	6.974.415
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(9.476.053)	3.151.940	(14.766.882)	(24.321.356)	(6.639.325)
Impuesto a las Ganancias	(2.623.452)	(2.163.540)	(2.284.583)	(843.091)	498.709
Resultado del período	(12.099.505)	988.400	(17.051.465)	(25.164.447)	(6.140.616)
Otro resultado integral	4.202.281	873.716	316.277	(99.281)	(1.416.883)
Resultado integral total del período	(7.897.224)	1.862.116	(16.735.188)	(25.263.728)	(7.557.499)

IV. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

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

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2020
Fondos generados (utilizados en) por actividades operativas	(856.624)	(2.091.362)	(10.815.990)	11.755.663	10.225.199
Fondos generados (utilizados en) por actividades de inversión	969.290	1.862.073	33.713.494	(10.450.921)	(8.003.496)
Fondos generados (utilizados en) por actividades de financiación	(684.441)	237.734	(19.796.046)	(4.935.821)	(11.548.475)
Total de fondos (utilizados) durante los períodos	(571.775)	8.445	3.101.458	(3.631.079)	(9.326.772)

V. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2020
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,60	0,83	0,93	1,04	1,17
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,04	0,20	0,23	0,34	0,66
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,76	0,64	0,59	0,70	0,70

VI. PERSPECTIVAS

Durante el año 2023 la economía Argentina, se contrajo en un 1,6%, debido a desequilibrios macroeconómicos persistentes y a una severa sequía que provocó una disminución del 26% en la producción agrícola respecto al año.

Según la revisión de julio del Fondo Monetario Internacional (FMI), se espera que la economía argentina se contraiga 3,5% en el año en curso. Así resulta de la actualización del informe Perspectivas de la Economía Mundial (WEO según su sigla en inglés) dado a conocer por el organismo en Washington. El reporte anticipa un aumento de 3,2% en la economía global y advierte sobre riesgos al alza para la inflación en un “contexto de crecientes tensiones comerciales y una mayor incertidumbre política”. La última proyección sobre el comportamiento de la actividad en la Argentina supone una profundización de la recesión, ya que, en el anterior informe del FMI, difundido en abril, se esperaba una caída de 2,8%. Sin embargo, el Fondo sigue augurando una marcada recuperación para el año próximo, cuando el producto bruto argentino tendría una expansión de 5%.

El FMI consideró “una buena noticia” que la inflación está bajando a través de medidas muy fuertes que han sido implementadas por las autoridades argentinas. Y también espera que la economía rebote en los próximos meses. Agregó que la política monetaria y de financiamiento del Gobierno van en la dirección de llevar la inflación bajo control, que ha sido un problema clave en el país. Reconoció que estas medidas tienen un impacto en términos de actividad económica porque hay menos gastos públicos y condiciones monetarias más ajustadas. Sin embargo, anticipó que se espera un rebote en el 2025 de alrededor del 5% en el nivel de actividad.

Tras el comienzo de una nueva etapa de la política monetaria y cambiaria, el Gobierno dedicó esfuerzos a exhibir como logros la reducción de la brecha del dólar y la eliminación de fuentes de emisión monetaria. Sin embargo, los especialistas dudan sobre el éxito del plan en el largo plazo, ya que deja en segundo plano el objetivo de acumulación de reservas y parece ir de la mano de una profundización de la recesión. Implícitamente, esto indicaría que a los ciudadanos no les va a alcanzar sus flujos de ingresos para pagar los impuestos, por lo cual van a tener que recurrir a sus ahorros para hacerlo. En otras palabras, la fortaleza proyectada para la moneda doméstica parece necesitar de una recesión sostenida para alcanzar sus frutos. En paralelo, el bajo nivel de reservas dejará poco margen para el pago de importaciones. Esto podría solucionarse por dos vías: o sosteniendo la brutal recesión, que retrae automáticamente las compras al exterior por parte de las empresas, o volviendo a postergar pagos, una situación que se venía corrigiendo en los últimos meses. Desde el lado del Gobierno confían en que una reducción de la brecha incentive la liquidación de exportaciones y que esto engrose la capacidad del BCRA de garantizar las diferentes necesidades del sector privado y del sector público.

Según los datos brindados por la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME) la industria cayó un 20,4% anual en junio, un 19,2% en el semestre, y un 1% con respecto a mayo. La recesión promovida por el gobierno de Javier Gerardo Milei sigue impactando y el consumo no repunta.

El recorte de fondos para la obra pública está generando efectos muy perjudiciales, no solo para las empresas constructoras en particular sino también para toda la industria proveedora de insumos y la economía en su conjunto, afirmó Gustavo Weiss, presidente de la Cámara Argentina de la Construcción. El presidente de CAMARCO también dijo que la actividad, en lo que concierne tanto a las obras públicas como privadas, siguió cayendo en abril y no se vislumbra en el corto plazo una salida o mejora en las condiciones.

Respecto al año en curso, con el cambio de marca consolidado, la Sociedad continuará focalizando sus esfuerzos en el negocio de construcción con el fin de aumentar el volumen de su backlog (contratos de construcción en cartera) el que al 30 de junio de 2024 ascendía a más de \$ 75.647,3 millones.

Asimismo, la Compañía seguirá orientada a la finalización de los proyectos de desarrollo en curso 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.

GCDI S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)



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

AGRADECIMIENTOS

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de agosto de 2024.

EL PRESIDENTE



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

GCDI S.A.

AL 30 DE JUNIO DE 2024

(Por el período de seis meses)

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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024

PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Actividad principal de la Sociedad: La sociedad tiene por objeto desarrollar o ejecutar por cuenta propia o de terceros, o asociada a terceros y/o vinculada a cualquier forma con terceros, en el país o en el extranjero, tanto bienes propios como de terceros, incluso a título fiduciario, las siguientes actividades: Actividades de construcción/ Inmobiliarias: La construcción, refacción, ampliación, instalación de edificios, puentes, caminos y obras en general públicas y privadas para fines civiles, industriales, comerciales, militares o navales, dentro o fuera del país. El gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios, desarrollos urbanísticos; la planificación, evaluación, programación, formulación, desarrollo, implementación; mantenimiento, administración, coordinación, supervisión, gestión, organización, dirección y ejecución en el manejo de dichos negocios relacionados con los bienes raíces, incluyendo -sin limitación- bajo las figuras de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios en sus más variadas formas y tipos, tiempo compartido y demás figuras jurídicas semejantes; la explotación de marcas, patentes, métodos, formulas, licencias, tecnologías, Know-how, modelos y diseños; comercialización en todas sus formas; compra, venta, permuta, comodato, leasing ,cesión fiduciaria, consignación, representación, almacenaje, fraccionamiento, subdivisión, loteo, administración de todo tipo de obras privadas y/o públicas, nacionales, provinciales y/o municipales, en inmuebles rurales, urbanos para vivienda, oficinas, locales, barrios, urbanizaciones, caminos, obras de ingeniería y/o arquitectura en general, administrar las mismas, efectuar planos y proyectos, intervenir en licitaciones de obras públicas o privadas, y hacerse cargo de obras comenzadas; importación y exportación de máquinas, herramientas y materiales para la construcción y toda actividad creada o a crearse relacionada específicamente con la industria de construcción; actuar como fiduciario no financiero.

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia (IGJ):

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 22 de marzo de 2023

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

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

*El Capital Social se encuentra inscripto ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires bajo el número 17337 del libro 14 de Sociedades por Acciones con fecha 6 de octubre de 2023.

13

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	642.685	696.170
Activos intangibles	6	59.662	63.640
Propiedades de inversión	33	8.262.811	13.162.131
Inversiones en Sociedades	40	8.773.228	12.846.108
Plusvalía	7	22.475.548	22.475.548
Inventarios	8	39.366.233	39.070.433
Activos por impuestos	9	380.108	449.383
Otros créditos	10	6.543.335	5.372.302
Créditos con partes relacionadas	30	1.762.620	1.762.620
Créditos por ventas	11	1.387.892	1.551.954
Total del activo no corriente		89.654.122	97.450.289
Activo corriente			
Activos del contrato		45.518	45.518
Inventarios	8	4.911.282	7.769.892
Otros créditos	10	10.290.912	12.341.639
Créditos con partes relacionadas	30	1.955.755	2.681.081
Créditos por ventas	11	9.118.048	14.957.095
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	1.688.566	1.565.613
Total del activo corriente		28.010.081	39.360.838
Total del activo		117.664.203	136.811.127
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		4.787.587	12.684.811
Total de patrimonio		4.787.587	12.684.811
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	13	5.553.614	2.930.164
Provisiones	14	5.627.856	3.424.733
Pasivos por contratos	15	39.943.497	39.932.441
Deudas con partes relacionadas	30	54.326	54.326
Préstamos	17	14.933.755	23.252.998
Otras cargas fiscales	18	-	3.966
Total del pasivo no corriente		66.113.048	69.598.628
Pasivo corriente			
Pasivos por impuestos	13	-	9
Provisiones	14	4.893.452	3.619.745
Pasivos por contratos	15	12.743.564	13.667.875
Otras cuentas por pagar	16	3.209.622	3.682.401
Deudas con partes relacionadas	30	289.309	1.109
Préstamos	17	9.636.082	15.506.473
Otras cargas fiscales	18	358.685	460.401
Remuneraciones y cargas sociales	19	2.945.569	3.592.788
Deudas comerciales	20	12.687.285	13.996.887
Total del pasivo corriente		46.763.568	54.527.688
Total del pasivo		112.876.616	124.126.316
Total del patrimonio y del pasivo		117.664.203	136.811.127

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

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

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

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	SEIS MESES		TRES MESES	
		Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	22	37.192.807	49.860.423	16.072.785	20.796.673
Costos de las actividades ordinarias	23	(31.557.869)	(37.333.114)	(12.681.843)	(14.557.729)
Resultado bruto		5.634.938	12.527.309	3.390.942	6.238.944
Gastos de comercialización	24	(1.577.844)	(2.182.848)	(732.144)	(1.109.436)
Gastos de administración	25	(3.322.336)	(4.173.196)	(1.876.253)	(1.946.146)
Otros gastos operativos	26	(2.971.335)	(691.175)	(2.701.864)	(316.941)
Otros gastos		(3.978)	(4.027)	(1.990)	(2.050)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(4.899.320)	(728.592)	(952.115)	(370.458)
Otros egresos netos	27	(4.128.155)	(656.727)	(2.318.728)	(328.297)
Resultado operativo		(11.268.030)	4.090.744	(5.192.152)	2.165.616
Resultado por inversiones en sociedades		(3.364.587)	321.685	(322.586)	(51.993)
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	28	(2.828.642)	(7.800.593)	(1.587.114)	(4.204.031)
Ingresos financieros	28	1.653.322	3.350.447	679.070	600.662
Costos financieros	28	(2.499.540)	(2.113.469)	(841.250)	(1.012.777)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		8.831.424	5.303.126	(1.387.316)	4.277.113
Resultado del periodo antes del Impuesto a las Ganancias		(9.476.053)	3.151.940	(8.651.348)	1.774.590
Impuesto a las Ganancias	29	(2.623.452)	(2.163.540)	493.547	(771.618)
Resultado del periodo		(12.099.505)	988.400	(8.157.801)	1.002.972
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida					
Resultados financieros sociedad del exterior		308.205	642.899	146.071	353.739
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		3.894.076	230.817	788.338	228.357
Total Otro resultado integral		4.202.281	873.716	934.409	582.096
Resultado integral total del periodo		(7.897.224)	1.862.116	(7.223.392)	1.585.068
Pérdida del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controladora		(12.099.505)	988.400	(8.157.801)	1.002.972
Total del periodo		(12.099.505)	988.400	(8.157.801)	1.002.972
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico	35	(8,63)	2,03	-	-
Diluido	35	(8,63)	2,03	-	-
Resultado integral total del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controladora		(7.897.224)	1.862.116	(7.223.392)	1.585.068
Total de la pérdida del periodo		(7.897.224)	1.862.116	(7.223.392)	1.585.068

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

15

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

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

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS

POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2024	915.238	33.891.528	-	2.600.320	(5.519)	37.401.567	-	(1.072.044)	(12.834.752)	(10.809.960)	12.684.811	-	12.684.811
Absorción de pérdidas acumuladas	-	(4.122.040)	-	(2.600.320)	-	(6.722.360)	-	-	-	6.722.360	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.099.505)	(12.099.505)	-	(12.099.505)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	4.202.281	-	4.202.281	-	4.202.281
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	4.202.281	(12.099.505)	(7.897.224)	-	(7.897.224)
Saldos al 30 de junio de 2024	915.238	29.769.488	-	-	(5.519)	30.679.207	-	(1.072.044)	(8.632.471)	(16.187.105)	4.787.587	-	4.787.587

	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
Al 1º de enero de 2023	915.238	34.546.322	9.752	27.930.715	(5.588)	63.396.439	-	(1.307.012)	(12.467.675)	(25.905.503)	23.716.249	-	23.716.249
Absorción dispuesta por asamblea	-	-	-	(25.297.283)	-	(25.297.283)	-	-	-	25.297.283	-	-	-
Cancelación de acciones	-	(185.085)	(9.752)	-	-	(194.837)	-	194.837	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	988.400	988.400	-	988.400
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	873.716	-	873.716	-	873.716
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	873.716	988.400	1.862.116	-	1.862.116
Saldos al 30 de junio de 2023	915.238	34.361.237	-	2.633.432	(5.588)	37.904.319	-	(1.112.175)	(11.593.959)	380.180	25.578.365	-	25.578.365

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

16

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Actividades de operación		
Resultado del período	(12.099.505)	988.400
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	2.623.452	2.163.540
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	109.142	222.680
Amortizaciones de activos intangibles	3.978	4.027
Resultado por inversiones en sociedades	3.364.587	(321.685)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	4.899.320	728.592
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(335.257)	(208)
Resultados financieros sociedad del exterior	308.205	642.899
Valor actual de activos y pasivos	-	(406.097)
Efecto de la conversión de estados financieros	3.894.076	230.817
Aumento neto de provisiones	7.085.963	1.162.212
Diferencia de cambio e intereses devengados	(13.505.193)	(2.118.076)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(676.125)	(468.168)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	6.003.109	3.695.357
Otros créditos	879.694	(1.482.697)
Créditos con partes relacionadas	725.326	(587.500)
Inventarios	2.562.810	(915.327)
Pasivos/Activos por impuestos	2.692.716	2.246.376
Deudas comerciales	(1.309.602)	(2.003.697)
Remuneraciones y cargas sociales	(647.219)	(684.636)
Otras cargas fiscales	(2.729.134)	(2.586.330)
Deudas con partes relacionadas	288.200	(933.773)
Pasivos por contratos	1.513.992	12.046.249
Provisiones	(3.609.133)	(2.649.319)
Otras cuentas por pagar	(2.900.026)	(11.064.998)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(856.624)	(2.091.362)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(55.657)	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	335.257	208
Cobros por ventas de activos	-	842.618
Dividendos sociedades asociadas	689.690	1.019.247
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	969.290	1.862.073
Actividades de financiación		
Préstamos	(684.441)	237.734
Flujo neto de efectivo aplicado/generado por las actividades de financiación	(684.441)	237.734
Incremento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	(571.775)	8.445
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	694.728	468.168
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.565.613	1.358.223
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Ver Nota 12)	1.688.566	1.834.836

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

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 Consu Itatio, el centro cultural Usina del Arte, el edificio Astor Palermo (desarrollado por GCDI), el Tortugas Open Mall, el Abasto Shopping Mall y la Central Térmica Mendoza. Mediante esta adquisición (y posterior fusión), GCDI no sólo incorpora una línea de negocios con un flujo recurrente de ingresos, sino que a la vez se convierte en una Sociedad de real estate verticalmente integrada, con un experimentado equipo de construcción que permite mejorar sus capacidades de ejecución y a la vez capturar márgenes de construcción en todos sus desarrollos.

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

A partir 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, sí 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 31 de diciembre del corriente año la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ha dispuesto transferir, a partir del 3 de octubre de 2022, la autorización oportunamente otorgada a “TGLT S.A.” para el listado de sus valores negociables a su nueva denominación social “GCDI S.A.”.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

18

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

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

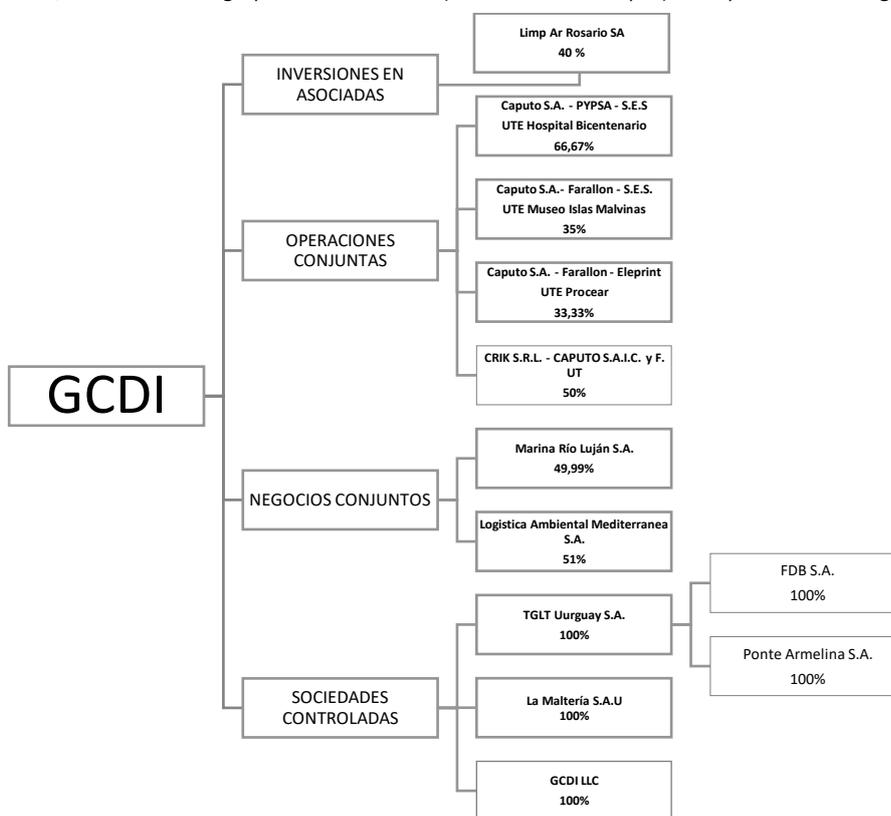
Con la construcción en su esencia, GCDI se consolida como la empresa líder para hacer frente a los desafíos presentes en el futuro de Argentina y países limítrofes, a través de su participación en los más importantes proyectos de industria, salud, vivienda, retail, oficinas, estadios y aeropuertos de la región. Nos consideramos una empresa constructora moderna, con la capacidad de construir obras de gran complejidad y escala, con los más altos estándares internacionales.

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

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 junio de 2024, la estructura del grupo económico GCDI (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

19

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de 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 junio de 2024, 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 2023.

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 (FACPE), 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 FACPE dicte de acuerdo a lo establecido en aquella Resolución Técnica.

Al 30 de junio de 2024, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad correspondientes al periodo finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros consolidados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 8 de agosto de 2024.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 30 de junio de 2024, incluyendo las cifras correspondientes al periodo anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 79,77% y 211,41% para los períodos finalizados el 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

20

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas**4.1. Normas contables aplicables**

Los presentes estados financieros intermedios 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 2023 y el período intermedio condensado al 30 de junio de 2023. Los mismos a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados financieros a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

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

4.5 Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, no están afectados por factores estacionales.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

21

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 JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)
4.6 Adquisiciones y disposiciones

No hubo operaciones durante el periodo de seis meses al 30 de junio de 2024.

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 2023.

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 2024	78.104	149.835	2.661.130	367.223	347.127	334.895	3.938.314
Adquisiciones	-	28.798	-	-	26.859	-	55.657
Total	78.104	178.633	2.661.130	367.223	373.986	334.895	3.993.971
Balance al 1º de enero de 2024	(65.510)	(111.984)	(2.050.901)	(357.295)	(321.559)	(334.895)	(3.242.144)
Depreciaciones	(2.796)	(18.342)	(77.214)	(4.894)	(5.896)	-	(109.142)
Total	(68.306)	(130.326)	(2.128.115)	(362.189)	(327.455)	(334.895)	(3.351.286)
Valor residual Jun 30, 2024	9.798	48.307	533.015	5.034	46.531	-	642.685

	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	106.163	185.346	2.898.991	1.058.933	345.962	427.915	5.023.310
Adquisiciones	-	20.366	-	-	31.933	-	52.299
Disminuciones	(28.059)	(55.877)	(237.861)	(691.710)	(30.768)	(93.020)	(1.137.295)
Total	78.104	149.835	2.661.130	367.223	347.127	334.895	3.938.314
Balance al 1º de enero de 2023	(85.513)	(118.184)	(1.701.497)	(980.788)	(343.425)	(404.469)	(3.633.876)
Depreciaciones	(8.056)	(49.677)	(587.265)	(68.217)	(8.902)	(23.446)	(745.563)
Disminuciones	28.059	55.877	237.861	691.710	30.768	93.020	1.137.295
Total	(65.510)	(111.984)	(2.050.901)	(357.295)	(321.559)	(334.895)	(3.242.144)
Valor residual Dic 31, 2023	12.594	37.851	610.229	9.928	25.568	-	696.170

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

22

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	80.311	80.311
Total	80.311	80.311
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(16.671)	(16.671)
Amortizaciones	(3.978)	(3.978)
Total	(20.649)	(20.649)
Valor residual Jun 30, 2024	59.662	59.662

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	82.927	82.927
Disminuciones	(2.616)	(2.616)
Total	80.311	80.311
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(11.331)	(11.331)
Amortizaciones	(7.957)	(7.957)
Disminuciones	2.617	2.617
Total	(16.671)	(16.671)
Valor residual Dic 31, 2023	63.640	63.640

Nota 7. Plusvalía

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Valor de origen al inicio del periodo	22.475.548	24.687.476
Pérdida por deterioro	-	(2.211.928)
Total Plusvalía	22.475.548	22.475.548

Nota 8. Inventarios

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	37.347.735	37.037.115
Metra Puerto Norte	7.472.654	6.947.664
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(3.238.860)	(2.699.050)
Astor San Telmo	(2.215.296)	(2.215.296)
Total Inventarios – No corrientes	39.366.233	39.070.433
Corrientes		
Proyectos terminados		
Forum Puerto del Buceo	5.623.478	8.963.919
Astor Núñez	137.614	162.955
Metra Puerto Norte	5.394.427	7.072.148
Otros inventarios	13.937	13.937
Deterioros		
Forum Puerto del Buceo	(2.772.889)	(4.417.971)
Metra Puerto Norte	(3.485.285)	(4.025.096)
Total Inventarios – Corrientes	4.911.282	7.769.892
Total Inventarios	44.277.515	46.840.325

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

23

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios (continuación)

La evolución de los inventarios por proyectos al 30 de junio del 2024 es la siguiente:

No corrientes	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2024	34.821.818	4.248.615
Traspaso a corriente	-	(57.443)
Altas del periodo	310.621	42.622
Total Inventarios no corrientes al 30 de junio 2024	35.132.439	4.233.794

Corrientes	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2024	162.955	496.888	2.550.166	4.545.946	13.937
Traspaso a corriente	-	-	57.443	-	-
Altas del periodo	-	-	14.208	-	-
Entregas del periodo	(25.341)	-	(1.209.563)	(1.695.357)	-
Total Inventarios corrientes al 30 de junio 2024	137.614	496.888	1.412.254	2.850.589	13.937

Nota 9. Activos por impuestos

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	10.513
Impuesto a las Ganancias	379.420	438.870
Total Activos por Impuestos	380.108	449.383

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Depósitos en garantía en moneda extranjera	-	54.489
Unidades recibidas por canje	6.543.335	5.317.813
Subtotal Otros créditos – No corrientes	6.543.335	5.372.302
Corrientes		
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	52.298	247.987
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	463.871	727.934
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	219.120	167.498
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	13.795	20.988
Impuestos Previsionales	41.467	27.004
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional	2.858.093	2.793.379
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	203.434	102.961
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	843
Depósitos en garantía en moneda extranjera	361.349	515.486
Depósitos judiciales en moneda nacional	11.268	17.328
Seguros a devengar en moneda nacional	12.877	57.874
Gastos a rendir	27.154	24.555
Gastos a recuperar	464	50.561
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	130.518	163.954
Créditos a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo	14.131	9.905
Créditos varios UTES	408.233	660.195
Créditos impositivos UTES	115.423	139.291
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	25.059	26.540
Fondo operativo a cobrar	4.344	5.548
Diversos en moneda nacional	53.842	69.079

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

24

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Otros créditos (continuación)

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Corrientes		
Diversos en moneda extranjera	22.763	36.267
Unidades recibidas por canje	5.250.940	6.476.462
Subtotal Otros créditos – Corriente	10.290.912	12.341.639
Total Otros créditos	16.834.247	17.713.941

Nota 11. Créditos por ventas

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
No corriente		
Deudores por venta de unidades	570.101	637.937
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	817.791	811.690
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	-	102.327
Subtotal Créditos por ventas – No corriente	1.387.892	1.551.954
Corriente		
Deudores por venta de unidades en moneda nacional	385.077	407.728
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	52.102	83.014
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	8.226.282	13.741.594
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	454.587	724.759
Subtotal Créditos por ventas – Corriente	9.118.048	14.957.095
Total Créditos por ventas	10.505.940	16.509.049

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
A vencer		
Hasta 3 meses	6.813.930	10.774.493
De 3 a 6 meses	167.780	1.002.758
De 6 a 9 meses	944.856	962.913
De 9 a 12 meses	926.781	970.253
Más de 12 meses	1.387.892	1.551.954
Vencido		
Hasta 3 meses	185.921	1.233.465
De 3 a 6 meses	47.004	12.807
De 6 a 9 meses	27.871	406
De 9 a 12 meses	3.905	-
Más de 12 meses	-	-
Total	10.505.940	16.509.049

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Efectivo en moneda nacional	7.294	8.950
Efectivo en moneda extranjera	10.505	18.159
Bancos en moneda nacional	243.238	309.542
Bancos en moneda extranjera	31.740	37.157
Fondos comunes de inversión en moneda nacional	730.503	597.025
Fondos en garantía en moneda nacional	622.266	422.464
Fondos en garantía en moneda extranjera	43.014	68.519
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIK	6	103.797
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	1.688.566	1.565.613

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

25

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Pasivos por impuestos

	Notas	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
No corriente			
Impuesto Diferido	29	5.553.614	2.930.164
Subtotal Pasivos por impuestos – No corriente		5.553.614	2.930.164
Corriente			
Impuesto a las ganancias a pagar en moneda nacional		-	9
Subtotal Pasivos por impuestos – Corriente		-	9
Total Pasivos por impuestos		5.553.614	2.930.173

Nota 14. Provisiones

	Reclamos legales	Contratos Onerosos (II)	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
No Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2024	746.986	2.677.747	3.424.733	814.546
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(331.469)	(1.188.229)	(1.519.698)	-
Altas (I)	1.190.485	2.532.336	3.722.821	2.683.483
Recuperos	-	-	-	(39.539)
Utilizaciones durante el periodo	-	-	-	(33.757)
Total Provisiones no corriente	1.606.002	4.021.854	5.627.856	3.424.733
Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2024	2.632.236	193.195	2.825.431	1.350.389
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(1.168.034)	(85.728)	(1.253.762)	-
Altas (I)	3.129.388	-	3.129.388	1.634.522
Recuperos	-	-	-	(31.394)
Utilizaciones durante el periodo	(346.129)	-	(346.129)	(128.086)
Subtotal de Provisiones en moneda nacional	4.247.461	107.467	4.354.928	2.825.431
En moneda extranjera				
Saldos al 1° de enero de 2024	63.455	730.859	794.314	730.859
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(28.159)	(324.313)	(352.472)	-
Altas (I)	44.908	-	44.908	63.455
Efecto de la variación diferencia de cambio	51.774	-	51.774	-
Subtotal de Provisiones en moneda extranjera	131.978	406.546	538.524	794.314
Total Provisiones corriente	4.379.439	514.013	4.893.452	3.619.745
Total Provisiones	5.985.441	4.535.867	10.521.308	7.044.478

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

(II) Corresponden a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

Nota 15. Pasivos por contratos

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
No Corrientes		
Cobros anticipados	39.319.423	39.391.820
Fondo de equipamiento	1.803	3.242
Otros pasivos del contrato	730.712	730.712
Impuesto al Valor Agregado	(108.441)	(193.333)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes	39.943.497	39.932.441

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

26

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Pasivos por contratos (continuación)

Corrientes	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Cobros anticipados	12.726.900	13.646.591
Cobros anticipados en moneda nacional UTE	13.189	-
Fondo de equipamiento en moneda nacional	29.688	57.596
Fondo operativo en moneda nacional	19.863	28.525
Impuesto al Valor Agregado	(46.076)	(64.837)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes	12.743.564	13.667.875
Total Pasivos por contratos	52.687.061	53.600.316

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
No corrientes		
Astor San Telmo	39.943.497	39.932.441
Total Pasivos por contratos – No corrientes	39.943.497	39.932.441
Corrientes		
Metra Puerto Norte 1	2.639	4.093
Metra Puerto Norte 2	2.175.676	3.376.487
Segmento Construcción	9.709.602	8.864.861
Otros proyectos	855.647	1.422.434
Total Pasivos por contratos – Corrientes	12.743.564	13.667.875
Total Pasivos por contratos	52.687.061	53.600.316

El saldo de pasivos de contratos representa el monto del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso, cuando se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de la posesión o escritura pública, lo que ocurra primero. Los cambios significativos durante el periodo finalizado al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se generan principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

Nota 16. Otras cuentas por pagar

Corrientes	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Acreedores varios en moneda extranjera	631.123	1.005.765
Acreedores varios en moneda nacional	2.575.597	2.675.160
Otros pasivos	2.154	1.476
Otros pasivos en moneda extranjera	748	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes	3.209.622	3.682.401
Total Otras cuentas por pagar	3.209.622	3.682.401

Nota 17. Préstamos

No Corrientes	Notas	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	14.933.755	23.246.897
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	-	6.101
Subtotal Préstamos – No corrientes		14.933.755	23.252.998
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1	3.931.286	6.403.873
Préstamos recibidos en moneda nacional		-	2.034.141
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1	3.707.950	5.623.496
Otros pasivos financieros		1.100.000	-
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		15.322	11
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	868.543	1.423.764
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	12.981	21.188
Subtotal Préstamos – Corrientes		9.636.082	15.506.473
Total Préstamos		24.569.837	38.759.471

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

27

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERIODO / EJERCICIO	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Saldos al inicio	38.759.471	28.536.773
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(17.199.204)	(19.372.973)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	167.161	2.055.587
Intereses devengados	1.049.965	1.452.538
Efectos de la variación del tipo de cambio	1.857.512	20.533.868
Adelantos en cuenta corriente	1.115.316	(673.757)
Pagos de capital	(1.494.393)	(2.054.804)
Pagos de intereses	(472.525)	(226.048)
Efecto de conversión de estados financieros	786.534	8.508.287
Saldo al cierre	24.569.837	38.759.471

17.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

No existen modificaciones y/o nueva información a mencionar sobre los estados consolidados anuales al 31 de diciembre de 2023, que deban ser detallados, excepto por:

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

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

(b) Préstamo Ponte Armelina S.A.

El día 31 de julio de 2024 se celebró una reunión de Directorio, en donde la Sociedad resolvió aprobar la suscripción por parte de Ponte Armelina S.A. como deudora, TGLT Uruguay como fiadora, y Hospitality Infrastructure LLC y Latin Advisors Ltd. como acreedores, de la sexta enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo de 2022, (i) a fin de extender la fecha del vencimiento del contrato de refinanciación hasta el 31 de julio de 2024; y (ii) reemplazar ciertas garantías.

(c) Otros

Con fecha 6 de Mayo de 2024, se concluyó el pago de la totalidad del préstamo constituido con la entidad bancaria CMF S.A. por la suma total de \$ 1.000.000 con sus correspondientes intereses.

17.2 Obligaciones Negociables

Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son:

Clase	Jun 30, 2024		Dic 31, 2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	14.210.176	833.411	22.115.248	1.362.242
XVII	723.579	35.132	1.131.649	61.522
Total	14.933.755	868.543	23.246.897	1.423.764

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:

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Hasta 1 año	13.206	21.586
Más de 1 año y no más de 5 años	-	6.411
	13.206	27.997
Cargos financieros futuros	(225)	(708)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	12.981	27.289

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

28

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

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

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Hasta 1 año	12.981	21.188
Más de 1 año y no más de 5 años	-	6.101
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	12.981	27.289

Nota 18. Otras cargas fiscales

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
No Corrientes		
Plan de pagos de impuestos provinciales	-	3.966
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes	-	3.966
Corrientes		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	66.567	78.422
Impuesto a los Bienes Personales	25.465	-
Plan de pagos de impuestos provinciales	6.955	21.817
Provisión de impuestos nacionales	79.755	153.848
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	169.621	172.222
Otras cargas fiscales UTES	10.322	34.092
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes	358.685	460.401
Total Otras cargas fiscales	358.685	464.367

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos a pagar en moneda nacional	1.228.349	2.089.762
Sueldos a pagar en moneda extranjera	174.772	8.735
Cargas sociales a pagar en moneda nacional	356.049	238.596
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	2.817	6.752
Plan de pagos de cargas sociales	444.776	417.531
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional	728.074	815.168
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	10.732	16.244
Total Remuneraciones y cargas sociales	2.945.569	3.592.788

Nota 20. Deudas comerciales

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Corrientes		
Proveedores en moneda nacional	2.237.899	2.915.464
Proveedores en moneda extranjera	2.797.417	4.210.005
Cheques diferidos en moneda nacional	1.895.341	1.401.715
Provisión para gastos en moneda nacional	72.150	126.815
Provisión para gastos en moneda extranjera	300.264	564.499
Provisión de obras en moneda nacional	5.235.700	4.573.676
Provisión para obras en moneda extranjera	76.043	83.765
Fondo de reparo en moneda extranjera	69.806	113.791
Deuda comercial UTE CRIK	2.665	7.157
Total Deudas comerciales – Corrientes	12.687.285	13.996.887
Total Deudas comerciales	12.687.285	13.996.887

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

29

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Jun 30, 2024		Dic 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%	541.609.457	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,74%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%	155.587.862	11,45%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽³⁾	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%	257.330.608	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	0,00%	-	0,00%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%	116.298.395	17,94%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	915.238.553	100%	924.990.607	100%

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

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Ingresos por entrega de unidades	1.408.046	485.162	331.598	421.381
Ingresos por venta de inventario	795.571	320.764	66.781	6.020
Ingresos por servicios prestados	34.989.190	49.054.497	15.674.406	20.369.272
Total Ingresos por actividades ordinarias	37.192.807	49.860.423	16.072.785	20.796.673

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Costo por entrega de unidades	1.408.046	443.216	331.598	418.290
Costos por venta de inventario	992.602	294.578	150.778	5.528
Costos por servicios prestados	29.157.221	36.595.320	12.199.467	14.133.911
Total Costo de las actividades ordinarias	31.557.869	37.333.114	12.681.843	14.557.729

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

30

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 24. Gastos de comercialización

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Sueldos y cargas sociales	625.866	650.953	273.040	330.930
Otros gastos del personal	44.534	45.720	17.891	36.794
Alquileres y expensas	40.277	30.703	15.148	23.616
Honorarios profesionales	20.326	38.944	11.915	14.768
Impuestos, tasas y contribuciones	677.939	1.282.992	323.159	625.562
Movilidad y viáticos	2.997	24.175	668	15.396
Gastos de computación y servicios	22.861	16.503	5.523	13.652
Gastos de oficina	12.506	10.066	4.592	7.619
Gastos de publicidad	8.567	38.951	2.971	13.897
Gastos de ventas	4.206	11.146	2.008	(1.432)
Gasto de posventa	117.765	32.695	75.229	28.634
Total Gastos de comercialización	1.577.844	2.182.848	732.144	1.109.436

Nota 25. Gastos de administración

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Sueldos y cargas sociales	1.598.144	2.382.694	753.238	1.146.695
Otros gastos del personal	138.835	169.533	74.485	86.685
Alquileres y expensas	122.628	144.692	62.903	60.842
Honorarios profesionales	719.119	386.525	598.377	127.188
Honorarios al Directorio	73.643	90.148	45.574	50.281
Honorarios a la sindicatura	29.548	43.257	17.646	24.646
Gastos de oferta pública	28.677	20.527	15.634	16.457
Impuestos, tasas y contribuciones	7.603	12.628	3.554	4.083
Movilidad y viáticos	4.507	6.217	2.165	2.864
Gastos de computación y servicios	95.940	88.216	57.117	56.093
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	109.142	222.680	53.201	105.525
Gastos de oficina	42.162	47.619	21.669	21.523
Gastos de mantenimiento de equipos	5.577	13.252	831	6.800
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	-	412	-	412
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	296.463	407.100	148.480	192.569
Seguros	37.802	116.805	18.847	28.365
Gastos generales	12.546	20.891	2.532	15.118
Total Gastos de administración	3.322.336	4.173.196	1.876.253	1.946.146

Nota 26. Otros gastos operativos

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Gastos bancarios	41.664	86.581	9.430	48.341
Gastos de consorcio	54.041	55.477	16.616	37.836
Otros créditos incobrables	163.337	208.395	66.575	147.070
Vicios ocultos	47.287	35.451	19.789	(18.518)
Otros gastos no deducibles	66.560	90.401	42.056	47.701
Acuerdos contractuales	2.598.446	214.870	2.547.398	54.511
Total Otros gastos operativos	2.971.335	691.175	2.701.864	316.941

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

31

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Recupero de gastos	20.368	117.210	2.568	107.493
Alquileres ganados	1.612	22.240	(300)	8.076
Juicios y otras contingencias	(4.487.517)	(947.341)	(2.332.817)	(461.006)
Venta de propiedad, planta y equipo	335.257	208	-	-
Impuestos no recuperables	(34.709)	(117.106)	206	(2.200)
Diversos	36.834	268.062	11.615	19.340
Total Otros ingresos y egresos, netos	(4.128.155)	(656.727)	(2.318.728)	(328.297)

Nota 28. Resultados financieros

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Diferencias de cambio				
Ingresos por diferencias cambiarias	321.871	1.677.758	154.498	833.754
Egresos por diferencias cambiarias	(3.150.513)	(9.478.351)	(1.741.612)	(5.037.785)
Total Diferencias de cambio	(2.828.642)	(7.800.593)	(1.587.114)	(4.204.031)
Ingresos financieros				
Intereses	743.783	2.306.994	312.141	8.529
Actualizaciones índices	724.467	178.379	287.934	99.909
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	185.072	458.977	78.995	458.977
Valor actual	-	406.097	-	33.247
Total Ingresos financieros	1.653.322	3.350.447	679.070	600.662
Costos financieros				
Intereses	(1.517.943)	(2.016.764)	(620.123)	(966.300)
Subtotal Intereses	(1.517.943)	(2.016.764)	(620.123)	(966.300)
Otros costos financieros				
Resultado por descuento de documentos	(846.084)	(96.705)	(221.127)	(46.477)
Valor actual	(135.513)	-	-	-
Subtotal Otros costos financieros	(981.597)	(96.705)	(221.127)	(46.477)
Total Costos financieros	(2.499.540)	(2.113.469)	(841.250)	(1.012.777)
Total Resultados financieros	(3.674.860)	(6.563.615)	(1.749.294)	(4.616.146)

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 junio 2024 y 2023:

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Impuesto Diferido	(2.623.452)	(2.163.540)
Total del Impuesto a las Ganancias	(2.623.452)	(2.163.540)

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Quebranto de fuente nacional	1.649.288	1.720.777
Provisiones de gastos varios	550.808	1.219.477
Propiedades, planta y equipo	(145.553)	(163.832)
Valuación leasing financiero	(1.784)	(3.207)
Gratificaciones	253.786	509.796
Ingresos diferidos	5.563	10.001
Créditos Incobrables	149.680	201.719
Inversiones transitorias	662	(18.384)
Inventarios	(11.820.829)	(11.455.597)
Valuación propiedades de inversión	(996.524)	91.351
Valuación de moneda extranjera	26.679	47.962
Costos financieros	(27.593)	(49.605)
Valuación obligaciones negociables	(317.988)	(84.561)
Valuación pasivos del contrato	8.688.161	8.939.080
Valuación UTES	(135)	(243)
Otros créditos	(3.522.844)	(3.511.316)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(31.814)	(371.007)
Activos intangibles	(13.177)	(12.575)
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(5.553.614)	(2.930.164)

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

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	547.814	(1.275.038)
Prescripción quebrantos	-	(310.714)
Autónomos	(297)	(286)
Inversiones Permanentes	(1.403.213)	(65.712)
Honorarios Directorio	(16.092)	-
Consumo ajuste por inflación impositivo	(4.533.508)	(3.094.824)
Valor actual	-	424.937
Impuestos no deducibles	(6.366)	-
Gastos no deducibles	(17.034)	(41.244)
Gastos rodados	(73)	(253)
Intangibles	(116)	(431)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.794.850	2.172.755
Otros ajustes	10.583	27.270
Impuesto a las Ganancias	(2.623.452)	(2.163.540)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

33

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los periodos que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos periodos, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 30 de junio de 2024, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	733.806
2025	209.906
2027	13.484
2029	688.361
Total	1.645.557

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 30 de junio 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	1.762.620	1.762.620
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes	1.762.620	1.762.620
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
CRÉDITOS POR VENTAS		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	2.389	2.146
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	22.654	40.726
Subtotal	25.043	42.872
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
OTROS CRÉDITOS		
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	368.653	215.988
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	67	-
Eleprint S.A.	415	746
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	548	805
GCDI LLC	795	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	136.000	18.337
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	240.000	25.168
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	1.184.234	2.377.165
Subtotal	1.930.712	2.638.209
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	1.955.755	2.681.081
Total Créditos con partes relacionadas	3.718.375	4.443.701
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente		
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	54.326	54.326
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	54.326	54.326

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

34

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Marina Río Luján S.A.	287	515
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	284
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	311	310
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	288.554	-
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	289.309	1.109
Total Deudas con partes relacionadas	343.635	55.435

b) Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	5.106
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(919)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(24.809)	(1.390)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	-	64.718
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	(121.046)	84.430
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos Financieros	(202.705)	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	96.127	(83.132)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(329)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(320.000)	(214.401)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	99.972	41.810
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	(5.332)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	(1.327)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(204.000)	(165.031)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	78.200	55.010
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmueble	-	(22.587)
Marina Río Luján S.A.	Baja anticipo compra inmueble	-	43.933

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(5.106)
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(53)	(4.865)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(331)	(392)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	126	149
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	-	(6.925)
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(437)	(29.400)
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	5.332
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	1.327
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(12.121)	(243)
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	-	(43.933)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(1.855.068)	(830.469)
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	-	22.587
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	(96.127)	83.132
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	24.809	1.390
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(92.713)	(10.734)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	-	(15.532)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

35

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

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

No existen modificaciones y/o nueva información a mencionar sobre los estados consolidados anuales al 31 de diciembre de 2023, que deban ser detallados, exceptos por los mencionado en el párrafo precedente.

Nota 32. Reclamos

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

El 31 de agosto de 2020, Tennenbaum Living Trust y Merkin Family Foundation (“Tennenbaum y MFF”) notificaron a la Sociedad la presentación de una demanda ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York con respecto a ciertas obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento 3 de agosto de 2027 (las “Obligaciones Negociables Convertibles”), emitidas en el marco del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Negociables Convertibles de fecha 3 de agosto de 2017 (el “Indenture”), contra la Sociedad y contra el Bank of New York Mellon.

Tennenbaum y MFF, titulares en conjunto de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a U\$S 18.000.000 (dólares estadounidenses dieciocho millones), con vencimiento original el 3 de agosto de 2027, rechazaron la conversión en acciones de sus Obligaciones Negociables Convertibles e iniciaron acciones civiles de daños y perjuicios por un monto de U\$S 900.000 (dólares estadounidenses novecientos mil) más su correspondiente interés punitivo alegando incumplimiento de pago del cupón de interés de las Obligaciones Negociables Convertibles vencido el 15 de agosto de 2020.

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

El 25 de noviembre de 2020 la Sociedad contestó la demanda fijando su posición y solicitó al Tribunal la desestimación de la demanda sin más trámite.

Luego de sucesivas presentaciones de ambas partes, el 31 de agosto de 2021 la Sociedad fue notificada de la decisión emitida por el juez interviniente a través de la cual resolvió:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

36

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

(i) la desestimación de la pretensión de Tennenbaum y MFF presentada en el marco de la “Trust Indenture Act” (la “TIA”), por la cual afirmaban que, al enmendar el Indenture Original, el Indenture Suplementario violaba dicho Indenture Original, determinando al respecto que el umbral de conversión obligatorio no era en sí mismo un término esencial del Indenture Original y rechazando de esta manera las afirmaciones de Tennenbaum y MFF de que, al enmendar el umbral de conversión obligatorio, el Indenture Suplementario había afectado términos esenciales contenidos en el Indenture Original; y

(ii) rechazar el pedido de la Sociedad de desestimar en esta instancia la prosecución del reclamo de Tennenbaum y MFF sobre el presunto error en la determinación por parte del Directorio de la Sociedad que resolvió que se había alcanzado el umbral necesario de conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles, considerando que esa determinación debía ser objeto de mayor análisis a través de la continuación del juicio a ese respecto.

El 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó los alegatos luego de darse por concluida la etapa de prueba y 19 de octubre de 2022 tuvo lugar la audiencia para que las partes realicen la exposición oral de sus argumentos ante el Tribunal, previo al dictado de sentencia.

El 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las Obligaciones Negociables Convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas Obligaciones Negociables Convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que 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 14 de agosto de 2023 el Tribunal emitió sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennenbaum Living Trust y a Merkin Family Foundation, correspondiendo a Tennenbaum Living Trust el derecho a percibir la suma de dólares estadounidenses cinco millones setecientos veinte mil (US\$ 5.720.000) y a Merkin Family Foundation el derecho a recibir la suma de dólares estadounidenses un millón ciento cuarenta y cuatro mil (US\$ 1.144.000), inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual.

El 11 de septiembre de 2023 la Sociedad notificó al Tribunal que apelaría la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad el derecho a continuar con la tramitación del recurso iniciado hasta el 11 de diciembre de 2023, lo cual fuera extendido hasta el día 15 de marzo de 2024.

El 14 de marzo de 2024 la Sociedad reinstaló la apelación presentada ante la Corte, fijando la Corte un plazo máximo para expresar los fundamentos de la apelación hasta el 7 de junio de 2024, plazo que fuera posteriormente extendido hasta el día 1ro de agosto de 2024, fecha en la que la Sociedad cumplió con la presentación de los fundamentos por los cuales considera que la sentencia debería ser revocada.

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

En la eventualidad que, luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas, la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos.

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

37

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

Ayres, quien alega ser titular de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a U\$S 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones), con vencimiento original el 3 de agosto de 2027, rechazó la conversión de sus obligaciones negociables e inició acción civil de daños y perjuicios por un monto de U\$S 840.000 (dólares estadounidenses ochocientos cuarenta mil) alegando el incumplimiento de pago de los cupones de interés de las Obligaciones Negociables Convertibles vencidos en agosto 2020, febrero 2021 y agosto 2021, con más la suma del interés punitivo a la tasa del 16% a la fecha que determine el tribunal interviniente en concordancia con el Indenture.

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

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

Con fecha 8 de febrero de 2023 la Sucursal en Uruguay de la Sociedad, denominada Caputo S.A. Sucursal Uruguay (la "Sucursal"), fue notificada en la ciudad de Montevideo, ROU de una demanda caratulada "Estanel S.A. y otros c/ Caputo S.A. Sucursal Uruguay y otros. Responsabilidad contractual" que tramita ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil 16 de la Ciudad de Montevideo. En dicha demanda la Sucursal es demandada conjuntamente con el estudio contratado por la demandante para la realización de los cálculos y planos de estructura.

La parte demandante alega que las obras contratadas con la Sucursal en el año 2011 para la construcción del hotel Dazzler son defectuosas generándose daños y lucro cesante para los reclamantes. Se reclama la suma de US\$ 3.469.342 y \$Ur 4.438.451 (equivalentes a aproximadamente US\$ 110.000) por concepto de daños.

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.

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

Nota 33. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Al 1° de enero de 2024	13.162.131	14.138.318
Ajustes por medición a valor razonable	(4.899.320)	(976.187)
Total Propiedades de Inversión	8.262.811	13.162.131

No hubo en el período por los seis meses al 30 de junio de 2024, modificaciones a las propiedades de inversión mencionadas en la Nota 33 de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

38

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 JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

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

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

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Jun 30, 2024	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Jun 30, 2023
ACTIVO						
Activos no corriente	35.450.497	54.203.625	89.654.122	34.528.368	62.921.921	97.450.289
Activos corriente	20.019.162	7.990.919	28.010.081	26.668.184	12.692.654	39.360.838
Total de activos	55.469.659	62.194.544	117.664.203	61.196.552	75.614.575	136.811.127
PASIVO						
Pasivos no corriente	84.203	66.028.845	66.113.048	99.382	69.499.246	69.598.628
Pasivos corriente	21.679.726	25.083.842	46.763.568	22.122.253	32.405.435	54.527.688
Total de pasivos	21.763.929	91.112.687	112.876.616	22.221.635	101.904.681	124.126.316
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	33.705.730	(28.918.143)	4.787.587	38.974.917	(26.290.106)	12.684.811

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Jun 30, 2024	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Jun 30, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	34.983.509	2.209.298	37.192.807	49.046.925	813.498	49.860.423
Costos de las actividades ordinarias	(29.157.221)	(2.400.648)	(31.557.869)	(36.595.319)	(737.795)	(37.333.114)
Resultado bruto	5.826.288	(191.350)	5.634.938	12.451.606	75.703	12.527.309
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(3.559.149)	(1.231.889)	(4.791.038)	(4.072.285)	(2.061.078)	(6.133.363)
Otros Gastos Operativos	(1.817.008)	(1.154.327)	(2.971.335)	(294.723)	(396.452)	(691.175)
Otros gastos (sin amortizaciones)	(2.586)	(1.392)	(3.978)	(2.619)	(1.408)	(4.027)
Depreciaciones	(70.942)	(38.200)	(109.142)	(144.741)	(77.940)	(222.681)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(4.899.320)	(4.899.320)	-	(728.592)	(728.592)
Otros ingresos y egresos, netos	(290.653)	(3.837.502)	(4.128.155)	(786.305)	129.578	(656.727)
Resultado operativo	85.950	(11.353.980)	(11.268.030)	7.150.933	(3.060.189)	4.090.744
Resultado por inversiones en sociedades	625.807	(3.990.394)	(3.364.587)	1.188.862	(867.177)	321.685

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 8 de agosto de 2024

39

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

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

Por los períodos de seis meses al 30 de junio de 2024 y sus respectivos comparativos de 2023.

	Argentina	Uruguay	Jun 30, 2024	Argentina	Uruguay	Jun 30, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	37.192.807	-	37.192.807	49.860.423	-	49.860.423

	Argentina	Uruguay	Jun 30, 2024	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2023
Inventarios	39.366.233	-	39.366.233	39.070.433	-	39.070.433
Créditos por ventas	1.387.892	-	1.387.892	1.551.954	-	1.551.954
Otros créditos	6.543.335	-	6.543.335	5.372.419	-	5.372.419
Propiedades de inversión	8.262.811	-	8.262.811	13.162.131	-	13.162.131
Propiedades, planta y equipo	642.685	-	642.685	696.170	-	696.170
Activos intangibles	59.662	-	59.662	63.640	-	63.640
Activos por impuestos	380.108	-	380.108	449.383	-	449.383
Inversiones en Sociedades	8.773.228	-	8.773.228	12.845.992	-	12.845.992
Plusvalía	22.475.548	-	22.475.548	22.475.548	-	22.475.548
Créditos con partes relacionadas	1.762.620	-	1.762.620	1.762.617	-	1.762.617
ACTIVOS NO CORRIENTES	89.654.122	-	89.654.122	97.450.287	-	97.450.287

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

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones ordinarias entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo. Los resultados por acción diluida se calculan dividiendo el resultado neto ajustado atribuible a los tenedores de acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo más el promedio ponderado de acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos en acciones ordinarias. El resultado neto se ajusta por el importe de los dividendos e intereses, después de impuestos, reconocidos en el periodo respecto a las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos. El siguiente cuadro incluye los resultados y los datos sobre las acciones utilizadas para los cálculos de los resultados por acción básicos y diluidos:

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(7.897.224)	1.862.116
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(7.897.224)	1.862.116
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	915.239	915.239
Acciones potenciales	-	-
Ponderación desde fecha de emisión	-	-
Acciones potenciales ponderadas	-	-
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	915.239	915.239
Resultado por acción básica	(8,63)	2,03
Resultado por acción diluida	(8,63)	2,03

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

40

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV (continuación)

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 junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	43.014	1.645.552	1.688.566
Créditos por ventas	-	10.505.940	10.505.940
Otros créditos	-	13.799.413	13.799.413
Créditos con partes relacionadas	-	871.373	871.373
Totales activos al 30 de junio de 2024	43.014	26.822.278	26.865.292

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	490.983	373.809	864.792
Créditos por ventas	-	16.509.049	16.509.049
Otros créditos	-	15.656.146	15.656.146
Créditos con partes relacionadas	-	2.503.080	2.503.080
Totales activos al 31 de diciembre de 2023	490.983	35.042.084	35.533.067

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	12.617.479	12.617.479
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	23.469.837	23.469.837
Otras cuentas por pagar	3.209.622	3.209.622
Deudas con partes relacionadas	343.635	343.635
Totales pasivos al 30 de junio de 2024	39.640.573	39.640.573

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

41

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)

A. Instrumentos financieros por categoría (continuación)

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	13.996.887	13.996.887
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	38.732.182	38.732.182
Otras cuentas por pagar	3.682.401	3.682.401
Deudas con partes relacionadas	55.435	55.435
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2023	56.466.905	56.466.905

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

En el caso de préstamos y deudas con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado.

Mientras que deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el saldo correspondiente a fondo de reparo y pasivos por ingresos fue reexpresado de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 30 de junio 2024; 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 junio de 2024 y 2023:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.688.566	-	-	1.688.566
Propiedades de inversión	-	8.262.811	-	8.262.811
Totales al 30 de junio de 2024	1.688.566	8.262.811	-	9.951.377

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.565.613	-	-	1.565.613
Propiedades de inversión	-	13.162.131	-	13.162.131
Totales al 30 de junio de 2023	1.565.613	13.162.131	-	14.727.744

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

42

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de 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 periodos de:

Marcas	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Forum	2.548	420.163
Astor	-	64.999
Metra	1.405.498	-
Otros	801.252	328.336
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	2.209.298	813.498

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	801.252	393.335
Rosario	1.405.498	-
Uruguay (Montevideo)	2.548	420.163
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	2.209.298	813.498

Segmento de negocios: Construcción y Servicios

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

Tipo de proyecto	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Residencial	11.953.050	9.971.088
Obra industrial	1.528.177	12.926.644
Comercial	21.206.359	25.414.965
Otros	295.923	734.228
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	34.983.509	49.046.925

Tipo de cliente	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Privados	33.495.234	42.855.560
Públicos	1.488.275	6.191.365
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	34.983.509	49.046.925

Tipo de contratos	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Índice CAC	28.915.838	36.484.354
Índice UVA – BCRA	4.828	-
Índice INDEC	2.820.129	12.399.533
Otros	3.242.714	163.038
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	34.983.509	49.046.925

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

43

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
 AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos
38.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2024	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 30 de junio 2024
Construcción – UTE	67.956.574	15.998.832	(34.983.509)	26.675.385	75.647.282
Real Estate	197.535.907	74.313	(2.209.298)	(61.220.725)	134.180.197
Saldo de los contratos	265.492.481	16.073.144	(37.192.807)	(34.545.339)	209.827.479

No incluye 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 junio de 2024, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 209.827,4 millones, de los cuales \$ 75.647,2 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$134.180,1 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 requeridos por la normativa aplicable y que ha obtenido todas las aprobaciones pertinentes de los organismos competentes del GCBA, quienes se expidieron en favor de la factibilidad técnica, ambiental y legal del proyecto.

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

44

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

En síntesis, contrariamente a lo sostenido por la sentencia recurrida, GCDI entendió que: (a) la vía constitucional del amparo era inadmisibles atento a que no se daban en el caso los requisitos constitucionales necesarios para su procedencia; (b) no existía caso judicial que habilitara la intervención de la judicatura, atento a la ausencia de daño ambiental y urbanístico, el que tampoco intentó ser acreditado por la actora; y (c) el proyecto Astor San Telmo fue aprobado por la autoridad con competencia técnica en materia urbanística, cumpliendo debidamente con las normas del Código de Planeamiento Urbano y, por ende, al apartarse la sentencia recurrida sin argumento técnico alguno, suplía indebidamente la voluntad de la Administración invadiendo una esfera de poder ajena, a la vez que vulneraba el derecho de propiedad de GCDI.

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

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

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

La tramitación administrativa de la reformulación del proyecto presentada por la Sociedad continuó avanzando sin observaciones presentándose el GCBA con fecha 27 de junio de 2023 ante el juzgado CAyT a fin de solicitar al juez que indicara si el proyecto cumplía con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El GCBA adjuntó informe interno al juzgado en el cual las diferentes Direcciones Generales del GCBA intervinientes en la aprobación de la reformulación del proyecto concluyeron que: "el nuevo proyecto cumple con los extremos requeridos en la sentencia judicial acerca de la normativa aplicable y a las alturas allí fijadas".

El juez de la causa dio traslado el 4 de julio de 2023 de dicha presentación a la Asociación, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se presentó oponiéndose a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el 1° de setiembre de 2023.

El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobandando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución.

El 31 de octubre de 2023 el GCBA por Disposición DI 2023-2186 dispuso que el proyecto reformulado presentado por la Sociedad es "factible" desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano.

Ante la demora en la aprobación del proyecto reformulado cuya factibilidad ya había sido dispuesta por el GCBA, la Sociedad presentó el 31 de enero de 2024 un segundo pedido de "pronto despacho" en adición al presentado el 23 de octubre de 2023.

Con fecha 29 de febrero de 2024 la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Nación rechazó los recursos de queja del GCBA y de la Sociedad, lo cual fuera informado por hecho relevante del 1ro de marzo de 2024.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

45

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

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

La Sociedad resolvió continuar subsanando las observaciones que había realizado el GCBA, lo cual realizara el 29 de mayo de 2024, con el único fin de no demorar la aprobación y registración de los planos reformulados y para poder continuar con las obras del proyecto, de modo de permitir entregar a sus clientes las unidades oportunamente adquiridas por éstos. Posteriormente, el 6 de junio de 2024 la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. Finalmente, el 19 de julio de 2024 el GCBA, a fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la presentación de los planos en formato digital lo cual se encuentra en proceso de realización.

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 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.

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades
40.1 Inversión en asociadas

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Limp Ar Rosario S.A.	40%
	Limp Ar Rosario S.A.
Activos	10.660.398
Pasivo	7.078.121
Patrimonio Neto	3.582.277
Resultado neto del periodo	501.632

40.2 Operaciones Conjuntas

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

Al 30 de junio de 2024, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

46

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 30 de junio de 2024 son los siguientes:

	Hospital Esteban Echeverría*	Museo Malvinas Argentinas**	ProCreAr*	L'Avenue
Activos	8.856	2.006	229.814	2.011.633
Pasivo	90.339	29.578	211.564	406.423
Patrimonio Neto	(81.483)	(27.572)	18.250	1.605.210
Resultado neto del periodo	(155.240)	58.288	14.959	1.292.258

* Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2022, reexpresados al 30 de junio de 2024.

** Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2023, reexpresados al 30 de junio de 2024.

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	36.691.911	10.981.112
Pasivos	30.782.963	4.464.830
Patrimonio Neto	5.908.948	6.516.282
Resultado neto del periodo	(8.101.935)	948.378

40.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	4.742	4.742
Limp Ar Rosario S.A.	1.396.092	1.597.784
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	3.323.560	3.102.571
Marina Río Luján S.A.	4.048.834	8.141.011
Total Inversiones en sociedades	8.773.228	12.846.108

La Sociedad ha registrado al 30 de junio de 2024 un pasivo por \$ 54.325 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE, dicho saldo se expone en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 30).

La evolución de las inversiones en sociedades al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2024	8.141.011	3.102.571	1.597.784	4.742
Movimientos del periodo:				
Resultado VPP del periodo	(3.690.360)	484.514	235.508	-
Ajustes de periodos anteriores	(18.603)	-	-	-
Ajuste normas contables	(383.214)	4.980	(16.015)	-
Distribución de dividendos	-	(268.505)	(421.185)	-
Recupero/Desvalorizaciones del periodo	-	-	-	-
Total inversiones al 30 de junio 2024	4.048.834	3.323.560	1.396.092	4.742

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

47

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Al 30 de junio de 2024, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 18.753.487. Debido a que al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad se encontraba encuadrada en causal de reducción de capital en tanto sus pérdidas acumuladas superaban el 50% del capital más el 100% de las reservas, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 25 de abril del 2024 dispuso la absorción de dichas pérdidas afectando (a) en su totalidad los saldos existentes en la cuenta "Prima de Emisión" por la suma de \$2.600.230 y (b) parcialmente los saldos existentes en la cuenta "Ajuste de Capital" por la suma de \$4.122.040, la que mantiene un saldo equivalente a \$29.769.488.

La Dirección de la Sociedad estima que la venta de activos no estratégicos, la obtención de nuevos contratos de obra y el éxito en las negociaciones que se vienen manteniendo para resolver definitivamente el conflicto descrito en la Nota 32 a los estados financieros, permitirán viabilizar el plan de capitalización postergado en el año 2023 y así recomponer el capital de trabajo y cancelar ciertos pasivos corrientes permitiendo a la Sociedad continuar avanzando en el cumplimiento de sus planes de negocios.

Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de junio de 2024, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 8 de agosto de 2024.

Nota 43. Hechos posteriores

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del periodo y la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, excepto por lo mencionado en los párrafos precedentes, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2024, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

48

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2024

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	642.685	696.182
Activos intangibles	6	59.663	63.641
Propiedades de inversión	7	445.411	709.511
Inversiones permanentes	8	15.533.905	25.400.572
Plusvalía	9	22.475.546	22.475.546
Inventarios	11	39.366.233	39.070.433
Créditos con partes relacionadas	33	1.762.620	1.762.620
Activos por Impuesto	12	380.033	449.248
Activos del contrato		45.518	45.518
Otros créditos	13	6.543.335	5.372.419
Créditos por ventas	14	1.387.892	1.551.954
Total del activo no corriente		88.642.841	97.597.644
Activo corriente			
Inventarios	11	2.060.693	3.223.946
Otros créditos	13	9.259.978	10.937.876
Créditos con partes relacionadas	33	2.829.044	3.558.584
Créditos por ventas	14	8.742.167	14.358.211
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	1.688.193	1.531.670
Total del activo corriente		24.580.075	33.610.287
Total del activo		113.222.916	131.207.931
PATRIMONIO			
Participación controladora		4.787.587	12.684.811
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Provisiones	17	5.627.856	3.424.733
Pasivos del contrato	18	39.943.497	39.932.441
Pasivos por impuestos	16	4.496.779	3.031.787
Saldos con partes relacionadas	33	54.326	54.326
Prestamos	20	14.933.755	23.252.998
Otras cargas fiscales	21	-	3.966
Total del pasivo no corriente		65.056.213	69.700.251
Pasivo corriente			
Provisiones	17	4.813.248	3.556.290
Pasivos del contrato	18	12.743.564	13.667.875
Otras cuentas por pagar	19	3.208.874	3.681.887
Deudas con partes relacionadas	33	5.271.526	7.291.755
Préstamos	20	2.740.645	4.595.385
Otras cargas fiscales	21	358.685	460.401
Remuneraciones y cargas sociales	23	2.929.616	3.561.056
Deudas comerciales	22	11.312.958	12.008.220
Total del pasivo corriente		43.379.116	48.822.869
Total del pasivo		108.435.329	118.523.120
Total del patrimonio y del pasivo		113.222.916	131.207.931

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	SEIS MESES		TRES MESES	
		Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	25	37.190.259	49.290.240	16.070.237	20.228.320
Costo de las actividades ordinarias	26	(31.552.684)	(36.809.918)	(12.678.055)	(14.144.403)
Resultado bruto		5.637.575	12.480.322	3.392.182	6.083.917
Gastos de comercialización	27	(1.561.258)	(2.124.667)	(725.513)	(1.071.968)
Gastos de administración	28	(3.245.008)	(4.077.776)	(1.835.713)	(1.885.884)
Otros gastos operativos	29	(2.942.892)	(690.429)	(2.690.246)	(316.664)
Otros gastos		(3.978)	(4.027)	(1.990)	(2.050)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(264.100)	(29.176)	(51.324)	(14.837)
Otros egresos netos	30	(4.110.876)	(668.453)	(2.275.170)	(352.491)
Resultado operativo		(6.490.537)	4.885.794	(4.187.774)	2.440.023
Resultado de inversiones permanentes	8	(9.506.928)	(841.689)	(1.705.652)	(62.873)
Diferencias de cambio	31	(2.703.438)	(7.310.727)	(1.457.916)	(3.878.334)
Ingresos financieros	31	1.791.210	3.470.099	741.813	664.677
Costos financieros	31	(2.248.123)	(1.899.943)	(733.503)	(916.480)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		8.831.508	5.302.936	(1.387.371)	4.277.082
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(10.326.308)	3.606.470	(8.730.403)	2.524.095
Impuesto a las Ganancias	32	(1.464.992)	(1.975.171)	718.673	(1.167.383)
Resultado del período		(11.791.300)	1.631.299	(8.011.730)	1.356.712
Otros resultados integrales					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		3.894.076	230.817	788.338	228.357
Total Otro resultado integral		3.894.076	230.817	788.338	228.357
Resultado integral total del período		(7.897.224)	1.862.116	(7.223.392)	1.585.069
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico		(8,63)	2,03		
Diluido		(8,63)	2,03		

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

51

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2024	915.238	33.891.528	-	2.600.320	(5.519)	37.401.567	(1.072.044)	(16.922.352)	-	(6.722.360)	12.684.811
Absorción pérdidas acumuladas	-	(4.122.040)	-	(2.600.320)	-	(6.722.360)	-	-	-	6.722.360	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.791.300)	(11.791.300)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	3.894.076	-	-	3.894.076
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	3.894.076	-	(11.791.300)	(7.897.224)
Saldos al 30 de junio de 2024	915.238	29.769.488	-	-	(5.519)	30.679.207	(1.072.044)	(13.028.276)	-	(11.791.300)	4.787.587

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2023	915.238	34.546.322	9.752	27.930.715	(5.588)	63.396.439	(1.307.012)	(13.075.895)	-	(25.297.283)	23.716.249
Absorción pérdidas acumuladas (1)	-	-	-	(25.297.283)	-	(25.297.283)	-	-	-	25.297.283	-
Cancelación de acciones	-	(185.085)	(9.752)	-	-	(194.837)	194.837	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.631.299	1.631.299
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	230.817	-	-	230.817
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	230.817	-	1.631.299	1.862.116
Saldos al 30 de junio de 2023	915.238	34.361.237	-	2.633.432	(5.588)	37.904.319	(1.112.175)	(12.845.078)	-	1.631.299	25.578.365

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Actividades de operación		
Resultado del período	(11.791.300)	1.631.299
Impuesto a las ganancias	1.464.992	1.975.171
Resultado de inversiones permanentes	9.506.928	841.689
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	109.142	222.680
Amortizaciones de activos intangibles	3.978	4.027
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	264.100	29.176
Diferencia de cambio e intereses devengados	(9.700.444)	(1.964.935)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(335.257)	(208)
Valor actual de activos y pasivos	135.513	(406.097)
Aumento de provisiones	(1.835.571)	(724.301)
Efecto de la conversión de estados financieros	3.894.076	230.817
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	175.127	622.108
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	5.780.106	3.959.451
Otros créditos	371.469	(2.428.352)
Créditos con partes relacionadas	729.540	261.486
Inventarios	867.453	(1.569.806)
Pasivos/Activos por impuestos	1.534.207	2.058.078
Deudas comerciales	(695.262)	(1.601.364)
Remuneraciones y cargas sociales	(631.440)	(717.974)
Otras cargas fiscales	(1.570.674)	(2.397.827)
Saldos con partes relacionadas	(2.368.783)	(1.737.589)
Pasivos del contrato	1.513.992	6.387.212
Provisiones	5.295.652	(780.075)
Otras cuentas por pagar	(2.900.260)	(4.869.982)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) por las actividades de operación	(182.716)	(975.316)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(55.645)	-
Aportes en sociedades asociadas	-	201
Dividendos en sociedades asociadas	689.690	1.019.247
Cobros por propiedades, planta y equipo	335.257	208
Cobros por venta de activos	-	841.032
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	969.302	1.860.688
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 20)	(473.540)	358.842
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	(473.540)	358.842
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y equivalentes	313.046	1.244.214
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(156.523)	(622.108)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.531.670	1.212.476
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	1.688.193	1.834.582

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 30 de junio de 2024, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés). Los presentes estados financieros intermedios separados condensados (en adelante los “estados financieros”) al 30 de junio de 2024, han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV, optando por presentar los estados financieros correspondiente a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad, correspondientes al período económico finalizado al 31 de diciembre de 2023.

Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados han sido confeccionados conteniendo la información requerida por las normas contables legales y profesionales vigentes (RT 26). Sin embargo, para una adecuada interpretación de la situación patrimonial, financiera y de la evolución de los resultados de la Sociedad y sus sociedades controladas, la Dirección de la Sociedad recomienda la lectura de los estados financieros separados conjuntamente con los estados financieros consolidados precedentes.

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados al 30 de junio de 2024. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

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

Los presentes estados financieros separados corresponden al período iniciado el 1° de enero de 2024 y terminado el 30 de junio de 2024. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2023, y presenta información comparativa de los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 30 de junio de 2023.

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del 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 junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 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 separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 8 de agosto de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2024	78.108	149.836	367.223	347.127	2.661.092	334.895	3.938.281
Adquisiciones	-	28.786	-	26.859	-	-	55.645
Total	78.108	178.622	367.223	373.986	2.661.092	334.895	3.993.926
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2024	(65.508)	(111.983)	(357.293)	(321.559)	(2.050.861)	(334.895)	(3.242.099)
Depreciaciones	(2.796)	(18.342)	(4.894)	(5.896)	(77.214)	-	(109.142)
Total	(68.304)	(130.325)	(362.187)	(327.455)	(2.128.075)	(334.895)	(3.351.241)
Valor residual Jun 30, 2024	9.804	48.297	5.036	46.531	533.017	-	642.685

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	106.167	185.347	1.058.933	345.962	2.898.991	427.915	5.023.315
Adquisiciones	-	20.366	-	31.933	-	-	52.299
Bajas	(28.059)	(55.877)	(691.710)	(30.768)	(237.899)	(93.020)	(1.137.333)
Total	78.108	149.836	367.223	347.127	2.661.092	334.895	3.938.281
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2023	(85.511)	(118.184)	(980.786)	(343.425)	(1.701.495)	(404.469)	(3.633.870)
Depreciaciones	(8.056)	(49.676)	(68.217)	(8.902)	(587.265)	(23.446)	(745.562)
Disminuciones	28.059	55.877	691.710	30.768	237.899	93.020	1.137.333
Total	(65.508)	(111.983)	(357.293)	(321.559)	(2.050.861)	(334.895)	(3.242.099)
Valor residual Dic 31, 2023	12.600	37.853	9.930	25.568	610.231	-	696.182

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	79.554	79.554
Total	79.554	79.554
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(15.913)	(15.913)
Amortizaciones	(3.978)	(3.978)
Total	(19.891)	(19.891)
Valor residual Jun 30, 2024	59.663	59.663

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	82.170	82.170
Adquisiciones	(2.616)	(2.616)
Total	79.554	79.554
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(10.572)	(10.572)
Amortización	(7.957)	(7.957)
Disminuciones	2.616	2.616
Total	(15.913)	(15.913)
Valor residual Dic 31, 2023	63.641	63.641

Nota 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2024 y el 31 diciembre de 2023 es la siguiente:

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Al 1º de enero de 2024	709.511	566.167
Ajustes por medición a valor razonable	(264.100)	143.344
Total Propiedad de Inversión al 30 de junio de 2024	445.411	709.511

No hubo en el período por los seis meses al 30 de junio de 2024, modificaciones a las propiedades de inversión mencionadas en la Nota 7 de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023.

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	10	4.742	4.742
La Maltería S.A.U.	10	6.760.677	12.554.464
Limp Ar Rosario S.A.	10	1.396.092	1.597.784
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	3.323.560	3.102.571
Marina Río Luján S.A.	10	4.048.834	8.141.011
Total Inversiones en sociedades		15.533.905	25.400.572

La Sociedad ha registrado al 30 de Junio de 2024 un pasivo por \$7.397.640 con TGLT Uruguay S.A., \$54.325 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE , dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 32).

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

La evolución de las inversiones en sociedades al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Marina Rio Lujan S.A.	La Maltería S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2024	8.141.011	12.554.464	3.102.571	1.597.784	4.742
Movimientos del período:					
Resultado de Inversiones permanentes	(3.690.360)	(3.053.369)	484.514	235.508	-
Ajustes de período anteriores	(18.603)	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	(383.214)	(2.740.418)	4.980	(16.015)	-
Distribución de dividendos	-	-	(268.505)	(421.185)	-
Total inversiones al 30 de junio de 2024	4.048.834	6.760.677	3.323.560	1.396.092	4.742

Nota 9. Plusvalía

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Valor residual Jun 30, 2024	22.475.546	24.687.476
Pérdida por deterioro	-	(2.211.930)
Valor residual Jun 30, 2024	22.475.546	22.475.546

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

57

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Información sobre el ente emisor								
		Según el último estado financiero emitido								
		Jun 30, 2024	Dic 31, 2023	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)	-	4.742	4.742	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	14.959	18.250	33,33%
Marina Río Luján S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	4.048.834	8.141.011	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/03/2024	4.569.761	(8.101.935)	5.908.948	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(4.982.144)	(7.290.528)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/03/2024	18.778	(1.322.622)	(7.544.288)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	1.396.092	1.597.784	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/03/2024	5.680	501.132	3.582.277	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	3.323.560	3.102.571	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/03/2024	45.406	950.026	6.515.131	51%
GCDI LLC (3)	\$100 de 1 voto c/u	-	-	Inversora	919 N. Market Street, Suite 725, Wilmington, Delaware	31/12/2023	886	(1.043)	-	100%
La Maltería S.A.U. (4)	\$100 de 1 voto c/u	6.760.677	12.554.464	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la cpra, vta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	31/03/2024	195.955	(3.053.370)	5.132.491	100%

(1) Información según estados contables confeccionados bajo la Resolución Técnica N° 2 6.

(2) Sociedades al 31 de diciembre de 2022, reexpresados a moneda de 30 de junio de 2024.

(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldos de TGLT Uruguay S.A al 30 de junio de 2024 expuestos en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

58

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	37.347.735	37.037.116
Metra Puerto Norte	7.472.654	6.947.664
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(3.238.860)	(2.699.050)
Astor San Telmo	(2.215.296)	(2.215.297)
Subtotal Inventarios – No corriente	39.366.233	39.070.433
Corriente		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	137.614	162.955
Metra Puerto Norte	5.394.427	7.072.150
Otros Proyectos	13.937	13.937
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(3.485.285)	(4.025.096)
Subtotal Inventarios – Corriente	2.060.693	3.223.946
Total Inventarios	41.426.926	42.294.379

(*) Ver Nota 40 a los estados financieros consolidados.

La evolución de los inventarios por proyecto al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

No corriente	ASTOR SAN TELMO		METRA PUERTO NORTE 2	
	Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2024	34.821.818		4.248.615
Traspaso a corriente	-		(57.443)	
Altas del período	310.621		42.622	
Total Inventarios no corrientes al 30 de junio de 2024	35.132.439		4.233.794	

Corriente	ASTOR NUÑEZ		METRA PUERTO NORTE 1		METRA PUERTO NORTE 2		OTROS PROYECTOS	
	Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2024	162.955		496.888		2.550.166		13.937
Traspaso a corriente	-		-		57.443		-	
Altas del período	-		-		14.208		-	
Entregas del período	(25.341)		-		(1.209.563)		-	
Total Inventarios corrientes al 30 de junio de 2024	137.614		496.888		1.412.254		13.937	

Nota 12. Activos por impuestos

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto a las Ganancias	379.345	438.737
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	10.511
Total Activos por Impuestos	380.033	449.248

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

59

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 JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

No corriente	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Depósitos en garantía moneda extranjera	-	54.606
Unidades recibidas por canje	6.543.335	5.317.813
Subtotal Otros créditos – No corriente	6.543.335	5.372.419
Corriente		
Anticipos a proveedores en moneda nacional	2.858.093	2.793.379
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	130.518	163.954
Créditos impositivos UTES	115.423	139.291
Créditos varios UTES	408.233	660.195
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	843
Depósitos en garantía ME	34.280	-
Depósitos judiciales	11.268	17.328
Fondo de equipamiento a cobrar moneda extranjera	25.059	26.540
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional	4.344	5.548
Gastos a recuperar	464	50.566
Crédito a cobrar por venta de PPyE	14.131	9.905
Gastos a rendir en moneda nacional	27.154	24.555
Impuesto al Valor Agregado	52.298	247.987
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	219.120	167.498
Impuestos Previsionales	41.467	27.004
Seguros a devengar	12.877	57.874
Unidades recibidas por canje	5.250.940	6.476.462
Diversos	53.840	68.947
Subtotal Otros créditos – Corriente	9.259.978	10.937.876
Total Otros créditos	15.803.313	16.310.295

Nota 14. Créditos por ventas

No corriente	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	570.101	637.938
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	817.791	811.689
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	-	102.327
Subtotal Créditos por ventas – No Corriente	1.387.892	1.551.954
Corriente		
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	8.096.515	13.305.111
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE	129.767	436.483
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	130.808	208.889
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	385.077	407.728
Subtotal Créditos por ventas – Corriente	8.742.167	14.358.211
Total Créditos por ventas	10.130.059	15.910.165

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

60

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
A vencer		
Hasta 3 meses	6.458.890	10.208.817
De 3 a 6 meses	152.149	977.852
De 6 a 9 meses	939.645	954.611
De 9 a 12 meses	926.781	970.253
Más de 12 meses	1.387.892	1.551.954
Vencido		
Hasta 3 meses	185.922	1.233.465
De 3 a 6 meses	47.004	12.807
De 6 a 9 meses	27.871	406
De 9 a 12 meses	3.905	-
Total	10.130.059	15.910.165

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Caja en moneda nacional	7.294	8.951
Caja en moneda extranjera	10.505	17.724
Bancos en moneda nacional	243.199	309.444
Bancos en moneda extranjera	31.406	3.746
Fondos comunes de inversión moneda nacional	730.503	597.025
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK	6	103.797
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía	255.593	121.332
Fondo en garantía en moneda nacional	366.673	301.132
Fondo en garantía en moneda extranjera	43.014	68.519
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	1.688.193	1.531.670

Nota 16. Pasivos por impuestos

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto diferido	4.496.779	3.031.787
Total Pasivos por impuestos	4.496.779	3.031.787

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

61

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Provisiones

No Corriente	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
En moneda nacional				
Saldos al inicio	746.986	2.677.747	3.424.733	814.546
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(331.469)	(1.188.229)	(1.519.698)	-
Altas (II)	1.190.485	2.532.336	3.722.821	2.683.483
Recuperos (II)	-	-	-	(39.539)
Utilizaciones durante el período	-	-	-	(33.757)
Total Provisiones - No Corriente	1.606.002	4.021.854	5.627.856	3.424.733
Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al inicio	2.632.237	193.195	2.825.432	1.350.389
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(1.168.034)	(85.728)	(1.253.762)	-
Altas (II)	3.129.388	-	3.129.388	1.634.522
Recupero (II)	-	-	-	(31.394)
Utilización durante el período	(346.129)	-	(346.129)	(128.086)
Provisiones en moneda nacional	4.247.462	107.467	4.354.929	2.825.431
En moneda extranjera				
Saldos al inicio	-	730.859	730.859	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	-	(324.314)	(324.314)	-
Altas (II)	-	-	-	730.859
Efecto de la variación diferencia de cambio	-	51.774	51.774	-
Provisiones en moneda extranjera	-	458.319	458.319	730.859
Total Provisiones- Corriente	4.247.462	565.786	4.813.248	3.556.290
Total Provisiones	5.853.464	4.587.640	10.441.104	6.981.023

(I) Corresponde a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

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

Nota 18. Pasivos por contrato

No corriente	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Cobros anticipados	39.319.423	39.391.820
Impuesto al valor agregado	(108.441)	(193.333)
Fondo de equipamiento	1.803	3.241
Otros pasivos del contrato	730.712	730.713
Subtotal Pasivos por contrato – No corriente	39.943.497	39.932.441
Corriente		
Cobros anticipados	12.740.088	13.646.591
Impuesto al valor agregado	(46.076)	(64.837)
Fondo de equipamiento	29.689	57.596
Fondo operativo	19.863	28.525
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	12.743.564	13.667.875
Total Pasivos por contrato	52.687.061	53.600.316

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

62

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Pasivos por contrato (Continuación)

La apertura de los pasivos por contrato por proyecto al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre 2023 es la siguiente:

No corriente	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Astor San Telmo	39.943.497	39.932.441
Subtotal Pasivos por contrato No corriente	39.943.497	39.932.441
Corriente		
Metra Puerto Norte 2	2.175.676	3.376.487
Metra Puerto Norte 1	2.639	4.093
Segmento Construcción	9.709.602	8.864.861
Otros Proyectos	855.647	1.422.434
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	12.743.564	13.667.875
Total Pasivos por Contratos	52.687.061	53.600.316

Nota 19. Otras cuentas por pagar

Corriente	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Acreedores varios en moneda nacional	2.575.597	2.675.160
Acreedores varios en moneda extranjera	631.123	1.005.765
Otros pasivos	2.154	962
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corriente	3.208.874	3.681.887
Total Otras cuentas por pagar	3.208.874	3.681.887

Nota 20. Préstamos

No corriente	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	-	6.101
Obligaciones negociables en moneda extranjera	14.933.755	23.246.897
Subtotal Préstamos – No Corriente	14.933.755	23.252.998
Corriente		
Adelantos en cuenta corriente	15.322	10
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	12.981	21.188
Obligaciones negociables en moneda extranjera	868.543	1.423.764
Otros pasivos financieros	1.100.000	-
Préstamos recibidos moneda nacional	-	2.034.141
Préstamos recibidos moneda extranjera	743.799	1.116.282
Subtotal Préstamos – Corriente	2.740.645	4.595.385
Total Préstamos	17.674.400	27.848.383

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

63

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 JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 20. Préstamos (Continuación)

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

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Saldos al inicio	27.848.383	21.145.548
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(12.357.496)	(14.355.237)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	167.161	2.055.587
Intereses devengados	799.541	1.047.787
Efectos de la variación del tipo de cambio	1.857.512	20.533.867
Adelantos en cuenta corriente	1.115.316	(673.757)
Pagos de capital	(1.441.537)	(1.902.739)
Pagos de intereses	(314.480)	(2.673)
Saldos al cierre	17.674.400	27.848.383

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

Nota 21. Otras cargas fiscales

No corriente	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Plan de pagos impuestos provinciales	-	3.966
Subtotal Otras cargas fiscales – No Corriente	-	3.966
Corriente		
Impuesto a los Ingresos Brutos	66.567	78.422
Impuesto sobre los Bienes Personales	25.465	-
Otras cargas fiscales UTES	10.322	34.092
Plan de pagos impuestos provinciales	6.955	21.817
Provisión impuestos provinciales	79.755	153.848
Retenciones y percepciones a depositar	169.621	172.222
Subtotal Otras cargas fiscales – Corriente	358.685	460.401
Total Otras cargas fiscales	358.685	464.367

Nota 22. Deudas comerciales

Corriente	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Proveedores en moneda nacional	2.237.899	2.915.465
Proveedores en moneda extranjera	1.729.320	2.731.482
Cheques diferidos	1.895.341	1.401.715
Provisión para gastos en moneda nacional	72.150	126.815
Provisión para gastos en moneda extranjera	63.840	168.145
Provisión para obras en moneda nacional	5.235.700	4.573.676
Provisión para obras en moneda extranjera	76.043	83.765
Deuda comercial – UTE CRIK	2.665	7.157
Total Deudas comerciales– Corriente	11.312.958	12.008.220
Total Deudas Comerciales	11.312.958	12.008.220

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

64

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales

	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos a Pagar en moneda nacional	1.228.349	2.089.760
Sueldos a Pagar en moneda extranjera	172.368	-
Cargas sociales a pagar	356.049	238.597
Provisión para vacaciones y SAC	728.074	815.168
Plan de pagos impuestos nacionales SUSS	444.776	417.531
Total Remuneraciones y cargas sociales	2.929.616	3.561.056

Nota 24. Capital social

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

Accionistas	Jun 30, 2024		Dic 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%	541.609.457	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%	155.587.862	11,45%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽³⁾	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%	257.330.608	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	-	-	-	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%	116.298.395	17,94%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	915.238.553	100%	924.990.607	100%

(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

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Ingresos por entrega de unidades	1.405.498	65.003	329.050	1.222
Ingresos por venta	795.571	320.764	66.781	6.020
Ingresos por servicios prestados	34.989.190	48.904.473	15.674.406	20.221.078
Total ingresos por actividades ordinarias	37.190.259	49.290.240	16.070.237	20.228.320

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Costos por entrega de unidades	1.405.498	23.150	329.050	(1.776)
Costos por venta de inventario	929.719	255.364	142.976	14.855
Costos por servicios prestados	29.217.467	36.531.404	12.206.029	14.131.324
Total Costo de las actividades ordinarias	31.552.684	36.809.918	12.678.055	14.144.403

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

65

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de comercialización

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Sueldos y cargas sociales	612.458	613.057	268.486	300.861
Otros gastos del personal	44.484	45.665	17.900	36.739
Alquileres y expensas	40.277	30.703	15.148	23.616
Honorarios profesionales	20.326	38.944	11.915	14.768
Impuestos, tasas y contribuciones	677.939	1.278.110	323.159	620.680
Movilidad y viáticos	2.817	23.778	558	15.174
Gastos de computación y servicios	22.861	16.503	5.523	13.652
Gastos de ventas	2.198	364	-	364
Gastos de publicidad	7.627	34.783	3.002	9.862
Gastos de oficina	12.506	10.065	4.592	7.618
Gasto de posventa	117.765	32.695	75.230	28.634
Total Gastos de comercialización	1.561.258	2.124.667	725.513	1.071.968

Nota 28. Gastos de administración

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Sueldos y cargas sociales	1.551.060	2.361.569	732.436	1.125.570
Otros gastos del personal	138.835	169.533	74.485	86.685
Alquileres y expensas	122.628	118.269	62.903	52.823
Honorarios profesionales	692.098	348.142	579.250	101.125
Honorarios al Directorio	73.643	90.148	45.574	50.281
Honorarios a la Sindicatura	29.548	43.257	17.646	24.646
Impuestos, tasas y contribuciones	7.537	9.344	3.567	2.634
Gastos de oferta pública	28.677	20.527	15.634	16.457
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	109.142	222.680	53.201	105.525
Movilidad y viáticos	4.507	6.216	2.165	2.863
Gastos de computación y servicios	94.933	87.410	56.625	55.742
Gastos de oficina	40.396	43.187	20.697	18.813
Gastos de mantenimiento de equipos	5.577	13.252	831	6.800
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	-	412	-	412
Gastos generales	12.546	20.193	3.492	14.711
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	296.462	407.093	148.480	192.567
Seguros	37.419	116.544	18.727	28.230
Total Gastos de administración	3.245.008	4.077.776	1.835.713	1.885.884

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

66

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros gastos operativos

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Acuerdos contractuales	2.598.446	214.870	2.547.398	54.509
Gastos bancarios	40.051	85.225	8.470	47.699
Gastos de consorcio	34.225	55.477	5.614	37.836
Otros créditos incobrables	163.311	208.306	66.581	147.027
Otros gastos no deducibles	66.560	91.099	41.097	48.109
Vicios ocultos	40.299	35.452	21.086	(18.516)
Total Otros gastos operativos	2.942.892	690.429	2.690.246	316.664

Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Venta de bienes de uso	335.257	208	-	-
Recupero de gastos	20.368	117.209	2.568	107.492
Juicios y otras contingencias	(4.434.017)	(939.171)	(2.280.166)	(478.203)
Alquileres ganados	-	3.091	-	1.661
Diversos	2.225	267.316	2.223	18.759
Impuestos no recuperables	(34.709)	(117.106)	205	(2.200)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(4.110.876)	(668.453)	(2.275.170)	(352.491)

Nota 31. Resultados financieros

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Diferencias de cambio				
Ingresos sobre diferencias cambiarias	593.731	2.290.786	268.870	1.151.174
Egresos sobre diferencias cambiarias	(3.297.169)	(9.601.513)	(1.726.786)	(5.029.508)
Total Diferencias de cambio	(2.703.438)	(7.310.727)	(1.457.916)	(3.878.334)
Ingresos financieros				
Intereses	881.671	2.426.646	374.884	72.544
Resultado por tenencia de IT	185.072	458.977	78.995	458.977
Valor actual de créditos	-	406.097	-	33.247
Actualizaciones índices	724.467	178.379	287.934	99.909
Total Ingresos financieros	1.791.210	3.470.099	741.813	664.677
Costos financieros				
Intereses	(1.266.526)	(1.803.238)	(512.376)	(870.002)
Subtotal Intereses	(1.266.526)	(1.803.238)	(512.376)	(870.002)
Otros costos financieros				
Valor actual de créditos	(135.513)	-	-	-
Resultado por descuento de documentos	(846.084)	(96.705)	(221.127)	(46.478)
Subtotal Otros costos financieros	(981.597)	(96.705)	(221.127)	(46.478)
Total Costos financieros	(2.248.123)	(1.899.943)	(733.503)	(916.480)
Total Resultados financieros	(3.160.351)	(5.740.571)	(1.449.606)	(4.130.137)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

67

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(1.464.992)	(1.975.171)
Total del Impuesto a las Ganancias	(1.464.992)	(1.975.171)

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/periodo es la siguiente:

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Quebranto fiscal de fuente nacional	1.649.288	1.720.777
Valuación Inversiones transitorias	662	(18.384)
Costos financieros	(27.593)	(49.605)
Propiedades, planta y equipo	(145.553)	(163.832)
Intangibles	(13.177)	(12.575)
Leasing	(1.784)	(3.207)
Créditos incobrables	149.680	201.719
Valuación Propiedades de Inversión	60.311	(10.272)
Valuación inventarios	(11.820.829)	(11.455.597)
Valuación moneda extranjera	26.679	47.962
Obligación Negociable Privada	(317.988)	(84.561)
Otros créditos	(3.522.844)	(3.511.316)
Resultados UTES	(135)	(243)
Gratificaciones	253.786	509.796
Pasivos del contrato	8.688.161	8.939.080
Provisiones Varias	550.808	1.219.476
Pasivo por ajuste impositivo	(31.814)	(371.006)
Ingresos diferidos	5.563	10.001
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(4.496.779)	(3.031.787)

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina y Uruguay, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. Para realizar esta evaluación, la Sociedad considera la reversión programada de los pasivos y activos por impuesto diferido, las ganancias impositivas futuras proyectadas, las estrategias de planificación impositivas como así también la evidencia objetiva de su recupero. Con base al entorno económico actual y las perspectivas a futuro, la Sociedad ha adecuado las proyecciones utilizadas para el cálculo de la tasa impositiva efectiva.

Por lo tanto, la recuperabilidad de los quebrantos y del crédito contabilizado como Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los proyectos y servicios de construcción y del cumplimiento de las proyecciones del negocio que permitan su recuperabilidad. La Sociedad realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del período, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

68

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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:

	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	1.706.274	(1.086.669)
Amortización Rodados	-	(7)
Amortización Marcas	(116)	(431)
Autónomos	(297)	(286)
Resultado venta FCI	1.315	7.895
Reclasificaciones	-	(1.453)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(4.533.508)	(3.094.824)
Gastos no deducibles	(17.034)	(41.244)
Gastos de Rodados	(73)	(245)
Impuestos no deducibles	(6.366)	-
Honorarios director	(16.092)	-
Inversiones permanentes	(1.403.213)	(65.712)
Propiedades, planta y equipos	9.268	20.828
Prescripción de quebrantos	-	(310.714)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.794.850	2.172.754
Valor actual	-	424.937
Impuesto a las Ganancias	(1.464.992)	(1.975.171)

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 junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual. El impacto del ajuste por inflación impositivo a partir del período 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo período fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 30 de junio de 2024, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	733.806
2025	209.906
2027	13.484
2029	688.361
Total	1.645.557

Nota 33. Partes relacionadas

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

OTROS CRÉDITOS- No corrientes	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	1.762.620	1.762.620
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes	1.762.620	1.762.620

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

69

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (continuación)

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
CRÉDITOS POR VENTAS		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	22.654	40.726
FDB S.A. en moneda nacional	2.461	4.424
FDB S.A. en moneda extranjera	50.466	80.389
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	2.389	2.146
Subtotal	77.970	127.685
OTROS CRÉDITOS	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
CAPUTO S.A - PYPESA S.A - SES S.A UTE	67	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	368.653	215.988
Eleprint S.A.	415	746
FDB S.A. en moneda extranjera	662.743	557.392
FDB S.A. en moneda nacional	816	-
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	548	805
GCDI LLC	795	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	136.000	18.337
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	240.000	25.168
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	1.184.234	2.377.166
Ponte Armelina S.A en moneda nacional	156.803	235.297
Subtotal	2.751.074	3.430.899
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes	2.829.044	3.558.584
Total Créditos con partes relacionadas	4.591.664	5.321.204

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

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES		
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	54.326	54.326
Total Deudas con partes relacionadas – No Corriente	54.326	54.326
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente		
Marina Río Luján S.A.	287	516
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	284
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	311	310
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	288.554	-
Ponte Armelina S.A	73	117
TGLT Uruguay S.A.	4.982.144	7.290.528
Subtotal	5.271.526	7.291.755
Total Deudas con partes relacionadas – Corriente	5.271.526	7.291.755
Total Deudas con partes relacionadas	5.325.852	7.346.081

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

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (continuación)

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	Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(919)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	5.106
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(24.809)	(1.390)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos financieros	(202.705)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	(121.046)	84.430
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	96.127	(83.132)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	-	64.718
FDB S.A.	Aportes Financieros	(312.984)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(329)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(320.000)	(214.401)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	99.972	41.810
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	-	(5.332)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	(1.327)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(204.000)	(165.031)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	78.200	55.010
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmueble	-	(22.587)
Marina Río Luján S.A.	Baja anticipo compra inmueble	-	43.933
Ponte Armelina S.A.	Préstamos otorgados	(25.776)	(200.702)
Ponte Armelina S.A.	Aportes Financieros	(10.462)	-

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Jun 30, 2024	Dic 31, 2023
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(5.106)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(53)	(4.865)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	24.809	1.390
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	(96.127)	83.132
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(92.713)	(10.734)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(331)	(392)
FDB S.A.	Resultados financieros	(250.505)	(4.841)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	126	149
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	-	(6.925)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(437)	(29.400)
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	5.332
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	1.327
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(12.121)	(243)
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	-	22.587
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(1.855.068)	(830.469)
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	-	(43.933)
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	-	(15.532)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	(1.494.850)	76.563
GCDI LLC	Resultados financieros	18	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

71

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en sociedades	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 17
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 26
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	No corresponde
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 31

Nota 35. Reclamos

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

35.2 Ver Nota 39 de los estados financieros intermedios consolidados 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 1047 cajas en la dirección Av. Amancio Alcorta 2482, Parque Patricios; 1000 cajas en la localidad de Carlos Epegazzini, dirección San miguel de Tucumán 601; 56 cajas en la calle Torcuato Di Tella 1800 en la misma localidad; y 69 cajas en la localidad de Tristán Suárez, dirección Puente del Inca 2450.

Nota 37. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 30 de junio de 2024, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 18.799.041. Debido a que al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad se encontraba encuadrada en causal de reducción de capital en tanto sus pérdidas acumuladas superaban el 50% del capital más el 100% de las reservas, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 25 de abril del 2024 dispuso la absorción de dichas pérdidas afectando (a) en su totalidad los saldos existentes en la cuenta "Prima de Emisión" por la suma de \$2.600.320 y (b) parcialmente los saldos existentes en la cuenta "Ajuste de Capital" por la suma de \$4.122.040, la que mantiene un saldo equivalente a \$29.769.488.

La Dirección de la Sociedad estima que la venta de activos no estratégicos, la obtención de nuevos contratos de obra y el éxito en las negociaciones que se vienen manteniendo para resolver definitivamente el conflicto descrito en la Nota 32 a los estados financieros intermedios consolidados condensados, permitirán viabilizar el plan de capitalización postergado en el año 2023 y así recomponer el capital de trabajo y cancelar ciertos pasivos corrientes permitiendo a la Sociedad continuar avanzando en el cumplimiento de sus planes de negocios.

Nota 38. Hechos posteriores

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del periodo y la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, excepto por lo mencionado en los párrafos precedentes, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2024, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2024

72

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente