



**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 2023

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

RESEÑA INFORMATIVA.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS	15
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS	16
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS	17
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS	18
Nota 1. Información corporativa	19
1.1. Modelo de negocio y cambio de marca	19
1.2. Estructura corporativa.....	20
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	21
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	21
3.1. Normas contables profesionales aplicadas	21
3.2. Unidad de medida	21
3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas	21
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	22
4.1. Normas contables aplicables	22
4.2. Bases de consolidación.....	22
4.3 Moneda funcional	22
4.4 Información comparativa	22
4.5 Estacionalidad de las operaciones	22
4.6 Adquisiciones y disposiciones.....	23
4.7 Administración del riesgo financiero	23
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	23
Nota 6. Activos intangibles	24
Nota 7. Plusvalía.....	24
Nota 8. Inventarios.....	24
Nota 9. Activos por impuestos.....	25
Nota 10. Otros créditos	25
Nota 11. Créditos por ventas	26
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo	27
Nota 13. Pasivos por impuestos	27
Nota 14. Provisiones.....	27
Nota 15. Pasivos por contratos.....	28
Nota 16. Otras cuentas por pagar.....	29
Nota 17. Préstamos	29
Nota 18. Otras cargas fiscales.....	31
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales.....	31
Nota 20. Deudas comerciales	32
Nota 21. Capital social.....	32
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	32
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	33
Nota 24. Gastos de comercialización	33
Nota 25. Gastos de administración	33
Nota 26. Otros gastos operativos	34
Nota 27. Otros egresos e ingresos, netos.....	34
Nota 28. Resultados financieros	34
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	35
Nota 30. Partes relacionadas	36
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	39
Nota 32. Reclamos.....	39
Nota 33. Propiedades de inversión	41
Nota 34. Información de segmentos	42
Nota 35. Resultado por acción	43
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV	44
Nota 37. Determinación de valores razonables	44
Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos	46
38.1 Desagregación de los ingresos	46
38.2 Evolución de los contratos.....	47
Nota 39. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo	48
Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades	49
40.1 Inversión en asociadas	49
40.2 Operaciones Conjuntas.....	50
40.3 Inversión en negocios conjuntos	50
40.4 Resumen de saldos por Sociedad.....	51
Nota 41. Capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	51
Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados.....	52
Nota 43. Hechos posteriores	52

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS	54
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS	55
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS	56
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS.....	57
Nota 1. Propósito de los estados financieros	58
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	58
Nota 3. Actividad de la Sociedad	58
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados	58
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	59
Nota 6. Activos intangibles	60
Nota 7. Propiedades de inversión	60
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	61
Nota 9. Plusvalía.....	61
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades	62
Nota 11. Inventarios	63
Nota 12. Activos por impuestos.....	63
Nota 13. Otros créditos	64
Nota 14. Créditos por ventas	64
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo	65
Nota 16. Pasivos por impuestos	65
Nota 17. Provisiones.....	65
Nota 18. Pasivos del contrato.....	66
Nota 19. Otras cuentas por pagar	66
Nota 20. Préstamos	67
Nota 21. Otras cargas fiscales.....	68
Nota 22. Deudas comerciales	68
Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales.....	68
Nota 24. Capital social	69
Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias	69
Nota 26. Costo de las actividades ordinarias	69
Nota 27. Gastos de comercialización	70
Nota 28. Gastos de administración.....	70
Nota 29. Otros gastos operativos	71
Nota 30. Otros egresos e ingresos, netos.....	71
Nota 31. Resultados financieros	71
Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	72
Nota 33. Partes relacionadas	74
Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV	77
Nota 35. Reclamos.....	77
Nota 36. Guarda de documentación	77
Nota 37. Capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio.....	77
Nota 38. Hechos posteriores	78



RESEÑA INFORMATIVA

GCDI S.A.

AL 30 DE JUNIO DE 2023

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

Hechos relevantes del período

Operación entre Partes Relacionadas

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

Designación de los miembros del Directorio:

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

Presidente: Francisco Sersale

Vicepresidente: Nicolás Piacentino

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

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

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

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

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

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

Composición del comité de auditoría:

Con fecha 5 de mayo de 2023, se resolvió nombrar al Sr. Mauricio López Aranzasti como presidente y al Sr. Nicolas Piacentino como vicepresidente. Por lo tanto, el Comité quedará compuesto de la siguiente manera:

- Presidente: Mauricio López Aranzasti
- Vicepresidente: Nicolas Piacentino
- Miembro titular: Carlos Manfroni
- Miembros suplentes: Tomas Iavicoli, Santiago McCormick y Mario Roberto Ascher Morán

Información judicial:

Con fecha 11 de mayo de 2023, la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, en los autos caratulados “GCBA s/ QUEJA POR RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD DENEGADO en ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS - Expte N° QTS 18353/2018-4”, por la cual resuelve denegar los recursos extraordinarios federales planteados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por la Sociedad en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Sociedad interpuso el correspondiente recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación el día 18 de mayo de 2023. Al día de la fecha dicho recurso se encuentra tramitando.

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

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

El juez de la causa dio traslado el 4 de julio de 2023 de dicha presentación a la Asociación, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se presentó oponiéndose a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado aún no notificado a la Sociedad a fin de que ésta conteste el mismo previo a resolver. La Sociedad se encuentra preparando la contestación de dicho traslado lo cual efectuará en los próximos días.

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 aun realizando el proceso de negociaciones con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

Tercera Enmienda al Contrato de Refinanciación:

Con fecha 24 de mayo de 2023, se informa que Ponte Armelina S.A., como deudora y TGLT Uruguay S.A., como fiadora, han suscripto con Hospitality Infrastructure, LLC (una entidad indirectamente controlada por Point Argentum Master Fund LP) y Latin Advisors Ltd. (en conjunto, los “Acreedores”) una tercera enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo de 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 31 de julio de 2023. Al día de la fecha, las partes se encuentran renegociando las condiciones de dicho contrato.

Designaciones miembros del Directorio:

Con fecha 1 de junio de 2023, se informa que en la reunión de directorio de la Sociedad celebrada el 31 de mayo de 2023 se resolvió: (a) tomar nota de la no aceptación del cargo de Directora Suplente por parte de la Sra. María Gabriela Macagni; y (b) que el Sr. Gastón Armando Lernoud hizo saber que no puede asumir la titularidad del cargo frente a la no aceptación manifestada por el Sr. Roberto Apelbaum.

Como consecuencia de ello, el representante de la Comisión Fiscalizadora informó que, tal como prevé el último párrafo del art. 258 de la Ley General de Sociedades Nro.19.550 y en ausencia de otra previsión estatutaria, la Comisión Fiscalizadora designó -ad-referéndum de lo que resuelva la próxima asamblea de accionistas a (i) la Sra. María Lorena Capriati como Directora titular, en reemplazo del Sr. Roberto Apelbaum; y (ii) al Sr. Ernesto Ariel Epelman como Director suplente en reemplazo de la Sra. María Gabriela Macagni (para, en caso de corresponder, reemplazar al director titular Isaac Héctor Mochón).

Se hace saber que la Sra. Capriati y el Sr. Epelman reúnen los requisitos de independencia según lo establecido por las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

En función de lo resuelto, el Directorio quedó compuesto de la siguiente manera:

Presidente: Francisco Sersale

Vicepresidente: Nicolás Piacentino

Directores titulares: Carlos Manfroni; Mauricio López Aranzasti; Isaac Héctor Mochón; Alejandro Belio; María Lorena Capriati.

Directores Suplentes: Damián Barreto, designado para reemplazar a Francisco Sersale; Santiago McCormick, designado para reemplazar a Nicolás Piacentino; Mario Roberto Ascher Moran, designado para reemplazar a Carlos Manfroni; Tomas Iavicoli, designado para reemplazar a Mauricio López Aranzasti; Ernesto Ariel Epelman, designado para reemplazar a Isaac Héctor Mochón; Daniel Antúnez, designado para reemplazar a Alejandro Belio; Gastón Armando Lernoud, designado para reemplazar a María Lorena Capriati

Hechos relevantes posteriores al período

Información judicial:

Con relación a la demanda iniciada contra la Sociedad ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York por Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust (los “Demandantes”) respecto a las obligaciones negociables convertibles con fecha

de vencimiento el 3 de agosto de 2027 (las "Obligaciones Negociables Convertibles"), emitidas en el marco del contrato de Indenture de fecha 3 de agosto de 2017 y su enmienda de fecha 20 de abril de 2019; se informa que:

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

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

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

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

El Tribunal emitirá con posterioridad la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar.

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

Hitos relevantes acerca de nuestra actividad de construcción

Cliente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 30/06/2023
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	83%
	May-23	Etapa 2: corresponde a la renovación de los sectores hall central sector San Martín (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 Martín, Sívori, Centenario y Belgrano y bajos gradas de plateas altas de sectores San Martín, Sívori, Centenario y Belgrano.	Jun -23	
Toyota - Planta Automotriz de Zarate (Pcia. Bs.As.)	mar-22	El alcance las obras incluye movimiento de suelos, fundaciones, estructuras de hormigón armado y metálicas, cubiertas, cerramientos, carpinterías, e instalaciones. Los trabajos se iniciaron en junio de 2022 y surgió la necesidad de una ampliación del proyecto contratado que está en negociación. Por esta razón es que bajo el porcentaje de avance con respecto al 09-22	jun-22	61%
Reactor R-10 CNEA Ezeiza	feb-16	Los trabajos incluyen las obras civiles completas, obras de infraestructura y construcciones metálicas e instalaciones básicas.	mar-16	98%
América Pavilion S.A. - OM Recoleta	ene-17	Etapa 1: Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos"	ene-17	66%
	ago-17	Etapa 2: "Obra Húmeda": incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de marcos, herreras y conductos de ventilación	oct-17	

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	may-19	Ampliación del contrato de construcción: incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termo mecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas".	sep-19	
	may-23	En mayo de 2023 se acordó una reprogramación parcial hasta marzo 2024 donde se completan algunos sectores de las obras y luego se continuará negociando el resto de la obra.	May-23	
Fideicomiso Concepción 2931 - Concepción Live Art Work	Ene-18	Trabajos de Organización de obra y control calidad del hormigón. Movimiento de Suelos, depresión de napas, apuntalamiento, demoliciones y estructura hasta planta baja. Estructuras de hormigón armado desde losa sobre primer piso hasta azotea e ítems complementarios. Mampostería, tabiques de hormigón, parámetros de roca de yeso, aislaciones, conductos de ventilación, revoques internos y externos y varios. Cielorraso, contrapisos, pisos, zócalos, revestimientos, yeso, provisiones y colocación.	Ene-18	99%
Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 - L'Avenue Libertador	feb-19	El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente. La suspensión de obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implicaron la reprogramación del plazo de ejecución hasta marzo de 2024 y ampliaciones de contrato.	mar-18	77%
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.	ago-18	Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A, por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales externas, y Grupo C que comprende la instalación termo mecánica. Como consecuencia de las medidas adoptadas tomadas por el Gobierno Nacional y en particular por las autoridades aeroportuarias, tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, Aeropuertos Argentina 2000 S.A. comunicó a la Sociedad la suspensión de la obra desde el 19 de marzo de 2020.	sep-18	93%
	jul-22	Se acordó la reprogramación y continuación de las obras, estableciendo un nuevo monto de contrato a ejecutar. Posteriormente, en noviembre 2022 se incorporaron nuevos trabajos complementarios en marzo 2023 otro paquete de trabajos complementarios. El reinicio de las obras para esta segunda etapa se produjo en julio 2022.	jul-22	
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Aeroparque Jorge Newbery	mar-22	Relocalización de Instalaciones de Gremios y Comedor del personal y mobiliarios, y las obras del sector de conexión internacional	abr-22	95%
	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	39%
AMERICAN AIRLINES – Aeropuerto Internacional de Ezeiza	Mar-23	BackOffice de American Airlines en el Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas de demoliciones, construcción de tabiques, albañilería, carpinterías, revestimientos e instalaciones.	Mar-23	87%
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.	Jul-23	0%
Hotel Plaza	Jun-23	Galerías Pacifico S.A. y Alvear Palace Hotel S.A.I. , aceptaron la oferta de la Sociedad para la obra de Demolición, excavación, caja seca y puesta a tierra que corresponde a la primera etapa de la Obra de Renovación del Hotel Plaza ubicado en el barrio de Retiro, C.A.B.A.	Jul-23	0%

Hitos relevantes acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

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

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

Al cierre del semestre con fecha 30/06/2023 hemos otorgado la posesión de la totalidad de las unidades vendidas relativas a Goletas 1, Cruceros y Balandras I y III mientras que con relación al Edificio Goletas 2 se han otorgado a dicha fecha 89 posesiones tanto de unidades funcionales departamentos y sus respectivas unidades complementarias; todo sobre un total de 125 unidades vendidas del mismo.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Se han finalizado las obras relativas a las cocheras ubicadas en el sector del Club House por un total de 54 unidades.

Se ha previsto la pre- apertura del Canal y Sector Puerto para fecha 01/09/2023 y con dicho objetivo se están desarrollando las últimas tareas para poner en valor dicho sector, así como la finalización y equipamiento de la Capitanía habiéndose finalizado la Obra Civil.

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

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

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

Astor San Telmo

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

Metra Puerto Norte

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, ha comenzado la entrega de las unidades funcionales ubicadas desde la planta baja hasta el noveno piso inclusive.

Asimismo, la empresa constructora RIVA continúa realizando trabajos pendientes con el objetivo de finalizarlos a finales del mes de agosto y poder continuar avanzando con la entrega de los departamentos restantes, para lo cual se estima un ritmo de diez departamentos por semana.

II. DATOS ESTADISTICOS

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

	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022*	Jun 30, 2021*	Jun 30, 2020*	Jun 30, 2019*
Volumen de producción (m2) **	34.372	32.857	30.190	24.572	71.983
Ventas de construcción en el mercado local	13.157.753	9.386.385	8.624.273	7.019.581	20.563.258

* Saldos reexpresados al 30.06.2023.

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

III. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

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

	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022*	Jun 30, 2021*	Jun 30, 2020*	Jun 30, 2019*
Activo no corriente	26.747.762	27.373.674	42.282.844	56.742.931	52.545.280
Activo corriente	14.897.623	18.999.831	18.458.904	24.724.204	34.330.711
Total del activo	41.645.385	46.373.505	60.741.748	81.467.135	86.875.991
Pasivo no corriente	16.789.714	17.137.740	27.588.416	28.126.103	42.568.285
Pasivo corriente	17.971.063	20.440.133	17.720.306	21.056.813	55.354.756
Total del pasivo	34.760.777	37.577.873	45.308.722	49.182.916	97.923.041
Atribuible a los propietarios de la controladora	6.884.608	8.795.632	15.433.026	32.284.219	-11.047.050
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
Total del patrimonio neto	6.884.608	8.795.632	15.433.026	32.284.219	(11.047.050)
Total del pasivo y patrimonio neto	41.645.385	46.373.505	60.741.748	81.467.135	86.875.991

* Saldos reexpresados al 30.06.2023.

IV. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

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

	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022*	Jun 30, 2021*	Jun 30, 2020*	Jun 30, 2019*
Resultado operativo	1.101.054	(3.118.002)	(1.039.327)	105.123	1.842.801
Resultado por inversiones en sociedades	86.584	(1.356.770)	(4.879.403)	(733.714)	1.672.248
Resultado por venta de sociedades	-	1.979.046	-	-	-
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(2.099.588)	(1.792.675)	(918.747)	(357.204)	(5.631.755)
Ingresos financieros	901.798	1.277.066	309.963	1.284.494	767.371
Costos financieros	(568.856)	(1.478.276)	(2.445.512)	(4.009.598)	(4.924.646)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.427.376	376.432	2.343.392	1.901.120	8.693.034
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	848.368	(4.113.179)	(6.629.634)	(1.809.779)	2.419.053
Impuesto a las Ganancias	(582.333)	(622.743)	(229.814)	135.941	(1.048.139)
Resultado del período	266.035	(4.735.922)	(6.859.448)	(1.673.838)	1.370.914
Otro resultado integral	235.167	174.163	(27.062)	(386.221)	(187.028)
Resultado integral total del período	501.202	(4.561.759)	(6.886.510)	(2.060.059)	1.183.886

* Saldos reexpresados al 30.06.2023.

V. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

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

	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022*	Jun 30, 2021*	Jun 30, 2020*	Jun 30, 2019*
Fondos generados (utilizados en) por actividades operativas	(562.906)	(2.948.275)	3.204.416	2.787.235	2.310.082
Fondos generados (utilizados en) por actividades de inversión	501.191	9.189.790	(2.848.763)	(2.181.632)	(5.372.989)
Fondos generados (utilizados en) por actividades de financiación	63.988	(5.396.104)	(1.334.690)	(3.147.940)	(3.426.859)
Total de fondos generados durante el período	2.273	845.411	(979.037)	(2.542.337)	(6.489.766)

* Saldos reexpresados al 30.06.2023.

VI. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2020	Jun 30, 2019
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,83	0,93	1,04	1,17	0,62
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,20	0,23	0,34	0,66	-0,11
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,64	0,59	0,70	0,70	0,60

VII. PERSPECTIVAS

Nos encontramos próximos a las elecciones Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias que definirán los candidatos a Presidente para las elecciones de octubre y la tensión política se ha trasladado a la economía y las finanzas. En ese marco, la elevada inflación y la reacción alcista de la cotización del dólar agregaron dificultades al escenario actual y de los próximos meses.

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

Por otro lado, el Banco Mundial proyectó que la economía argentina caerá 2% en 2023, si bien se recuperará 2,3% en 2024, en un contexto precario que golpea a la economía global y en particular a los países emergentes.

De acuerdo con la edición más reciente del informe Perspectivas Económicas Mundiales del Banco Mundial, "el crecimiento mundial se ha desacelerado marcadamente y el riesgo de que surjan tensiones financieras en los mercados emergentes y economías en desarrollo (MEED) se está intensificando, en un contexto de altas tasas de interés mundiales". En este contexto, el Banco corrigió a la baja las perspectivas de crecimiento de la Argentina, ya que en abril último consideraba que el PBI del país se iba a mantener al mismo nivel que en 2022. Sin embargo, debido a la evolución hacia la precariedad de las condiciones globales, donde se prevé que el crecimiento mundial se desacelerará al 2,1% en 2023 del 3,1 % en 2022, reduciendo en dos puntos porcentuales las proyecciones de crecimiento para el país.

El Fondo Monetario Internacional recortó la previsión de crecimiento para la Argentina correspondiente al año en curso y aumentó la previsión de inflación, según surge del último informe publicado. El organismo prevé una recesión del 2,5% para 2023 y elevó de 88% a 120% la proyección de inflación. Cabe destacar que dicho ajuste se ubica por debajo de las proyecciones privadas: el último REM publicado por el Banco Central de la República Argentina en Julio 2023 sitúa en 142% al incremento del índice de precios al consumidor proyectado para el año. Asimismo, según el índice de precios al consumidor (IPC) del INDEC, la inflación registró un alza de 50,7% acumulada en el primer semestre del corriente.

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

Respecto del año en curso, la Sociedad con el cambio de marca implementando, continúa focalizando sus mayores esfuerzos

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

en el negocio de Construcción con el fin de aumentar el monto de su backlog (contratos de construcción en cartera) de más de \$16.941 millones que tiene al 30 de junio de 2023.

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

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

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

AGRADECIMIENTOS

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de agosto de 2023.

EL PRESIDENTE



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

GCDI S.A.

AL 30 DE JUNIO DE 2023

(Por el período de seis meses)

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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 22 de marzo de 2023

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

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

*Se encuentra en curso la inscripción ante la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) bajo los expedientes Nro. 1692/2022 y 121/2023.

14

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	318.816	378.752
Activos intangibles	6	18.432	19.516
Propiedades de inversión	33	3.657.786	3.853.892
Inversiones en Sociedades	40	2.759.232	2.947.536
Plusvalía	7	6.729.433	6.729.433
Inventarios	8	9.529.440	9.745.794
Activos por impuestos	9	179.846	202.204
Otros créditos	10	2.611.077	1.568.160
Créditos con partes relacionadas	30	484.266	588.548
Créditos por ventas	11	459.434	766.096
Total del activo no corriente		26.747.762	26.799.931
Activo corriente			
Activos del contrato		12.408	12.408
Inventarios	8	5.458.285	4.995.564
Otros créditos	10	2.931.204	3.465.738
Créditos con partes relacionadas	30	883.354	847.190
Créditos por ventas	11	5.118.512	5.806.483
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	493.860	365.576
Total del activo corriente		14.897.623	15.492.959
Total del activo		41.645.385	42.292.890
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		6.884.608	6.383.406
Total de patrimonio		6.884.608	6.383.406
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	13	1.952.852	1.370.521
Provisiones	14	615.724	691.428
Pasivos por contratos	15	9.867.126	8.908.446
Otras cuentas por pagar	16	93	4.752
Deudas con partes relacionadas	30	14.808	14.808
Préstamos	17	4.329.539	5.004.254
Otras cargas fiscales	18	9.572	22.110
Deudas comerciales	20	-	36.517
Total del pasivo no corriente		16.789.714	16.052.836
Pasivo corriente			
Pasivos por impuestos	13	-	60
Provisiones	14	835.226	1.159.788
Pasivos por contratos	15	7.465.057	6.850.796
Otras cuentas por pagar	16	1.873.502	3.177.673
Deudas con partes relacionadas	30	516	251.848
Préstamos	17	2.943.045	2.774.439
Otras cargas fiscales	18	209.336	310.595
Remuneraciones y cargas sociales	19	568.178	752.453
Deudas comerciales	20	4.076.203	4.578.996
Total del pasivo corriente		17.971.063	19.856.648
Total del pasivo		34.760.777	35.909.484
Total del patrimonio y del pasivo		41.645.385	42.292.890

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	SEIS MESES		TRES MESES	
		Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	22	13.420.306	9.857.805	5.497.966	5.309.403
Costos de las actividades ordinarias	23	(10.048.487)	(9.231.903)	(3.840.261)	(5.416.875)
Resultado bruto		3.371.819	625.902	1.657.705	(107.472)
Gastos de comercialización	24	(587.530)	(599.498)	(338.809)	(225.200)
Gastos de administración	25	(1.123.247)	(1.138.779)	(482.881)	(588.814)
Otros gastos operativos	26	(186.035)	(1.033.636)	(73.456)	(948.141)
Otros gastos		(1.084)	(4.943)	(545)	(4.943)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(196.106)	(451.687)	(98.484)	(203.342)
Otros egresos e ingresos, netos	27	(176.763)	(515.361)	(87.238)	54.021
Resultado operativo		1.101.054	(3.118.002)	576.292	(2.023.891)
Resultado por inversiones en sociedades	40	86.584	(1.356.770)	(15.275)	(1.490.739)
Resultado por venta de sociedades	17	-	1.979.046	(888)	(1.581)
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	28	(2.099.588)	(1.792.675)	(1.119.219)	(838.393)
Ingresos financieros	28	901.798	1.277.066	152.248	355.408
Costos financieros	28	(568.856)	(1.478.276)	(268.824)	(168.414)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		1.427.376	376.432	1.148.589	318.186
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		848.368	(4.113.179)	472.923	(3.849.424)
Impuesto a las Ganancias	29	(582.333)	(622.743)	(202.916)	(23.517)
Resultado del período		266.035	(4.735.922)	270.007	(3.872.941)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida					
Resultados financieros sociedad del exterior		173.041	87.951	94.220	205.569
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		62.126	86.212	61.455	147.563
Total Otro resultado integral		235.167	174.163	155.675	353.132
Resultado integral total del período		501.202	(4.561.759)	425.682	(3.519.809)
Pérdida del período atribuible a:					
Participación controladora		266.035	(4.735.922)	270.007	(3.872.941)
Total del período		266.035	(4.735.922)	270.007	(3.872.941)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico	35	0,55	(2,35)		
Diluido	35	0,55	(2,35)		
Resultado integral total del período atribuible a:					
Participación controladora		501.202	(4.561.759)	425.682	(3.519.809)
Total de la ganancia (pérdida) del período		501.202	(4.561.759)	425.682	(3.519.809)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

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

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2023	915.238	8.622.379	9.752	7.517.761	(1.504)	17.063.626	-	(351.792)	(3.355.768)	(6.972.660)	6.383.406	-	6.383.406
Absorción de pérdidas acumuladas (I)	-	-	-	(6.808.953)	-	(6.808.953)	-	-	-	6.808.953	-	-	-
Cancelación de acciones	-	(49.817)	(9.752)	-	-	(59.569)	-	59.569	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	266.035	266.035	-	266.035
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	235.167	-	235.167	-	235.167
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	235.167	266.035	501.202	-	501.202
Saldos al 30 de junio de 2023	915.238	8.572.562	-	708.808	(1.504)	10.195.104	-	(292.223)	(3.120.601)	102.328	6.884.608	-	6.884.608

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

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2022	915.238	8.614.756	9.752	16.417.854	(1.502)	25.956.098	-	(351.511)	(3.239.179)	(9.008.017)	13.357.391	-	13.357.391
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.735.922)	(4.735.922)	-	(4.735.922)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	174.163	-	174.163	-	174.163
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	174.163	(4.735.922)	(4.561.759)	-	(4.561.759)
Saldos al 30 de junio de 2022	915.238	8.614.756	9.752	16.417.854	(1.502)	25.956.098	-	(351.511)	(3.065.016)	(13.743.939)	8.795.632	-	8.795.632

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

17

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<u>Actividades de operación</u>	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Resultado del período	266.035	(4.735.922)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	582.333	622.743
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	59.936	727
Amortizaciones de activos intangibles	1.084	4.943
Resultado por inversiones en sociedades	(86.584)	1.356.770
Resultado por venta de activos	-	(1.979.046)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	196.106	451.687
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(56)	(7.000)
Resultados financieros sociedad del exterior	173.041	87.951
Valor actual de activos y pasivos	(109.304)	(275.830)
Efecto de la conversión de estados financieros	62.126	86.212
Aumento neto de provisiones	312.818	(1.353.413)
Itaú Art 9.38 Resultado reestructuración	-	(46.702)
Diferencia de cambio e intereses devengados	(570.096)	(2.022.106)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(126.011)	(169.508)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	994.633	429.979
Otros créditos	(399.079)	1.798.491
Créditos con partes relacionadas	(158.130)	308.247
Inventarios	(246.367)	554.630
Pasivos/Activos por impuestos	604.629	696.264
Deudas comerciales	(539.310)	(1.583.377)
Remuneraciones y cargas sociales	(184.275)	(295.580)
Otras cargas fiscales	(696.130)	(94.288)
Deudas con partes relacionadas	(251.332)	(1.998.553)
Pasivos por contratos	3.242.338	3.386.029
Provisiones	(713.084)	2.365.888
Otras cuentas por pagar	(2.978.227)	(537.511)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(562.906)	(2.948.275)
<u>Actividades de inversión</u>		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	-	(18.763)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(15.222)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	56	11.023
Cobros por ventas de activos	226.797	1.162.507
Cobros por venta de sociedades	-	7.746.742
Dividendos sociedades asociadas	274.338	354.735
Aportes en sociedades asociadas	-	(51.232)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	501.191	9.189.790
<u>Actividades de financiación</u>		
Préstamos	63.988	(5.396.104)
Flujo neto de efectivo generado por/ (aplicado a) las actividades de financiación	63.988	(5.396.104)
(Disminución)/ Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	2.273	845.411
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	126.011	106.543
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	365.576	402.140
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Ver Nota 12)	493.860	1.354.094

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

 Fernando Sasaiain
 Por Comisión Fiscalizadora

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

Ahora somos GCDI S.A. (ex TGLT S.A., en adelante “GCDI”). Es el inicio de una nueva etapa, como fruto del proceso de transformación que atravesó la Compañía en los últimos años. Un nuevo nombre para una nueva etapa que comenzamos a construir sobre los cimientos más firmes que una Compañía pueda tener: historia, solidez y confianza.

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

A inicios de 2018, GCDI adquiere Caputo S.A.I.C. y F., una de las empresas constructoras líderes en Argentina, con una experiencia de más de 80 años en el mercado a través de la cual desarrolló más de 500 obras públicas y privadas, incluyendo edificios de oficinas corporativas AAA, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y naves industriales, entre otros. Algunos proyectos que ha construido Caputo a lo largo su historia y que denotan la capacidad de ejecución de su equipo son la Torre Consultatio, el centro cultural Usina del Arte, el edificio Astor Palermo (desarrollado por GCDI), el Tortugas Open Mall, el Abasto Shopping Mall y la Central Térmica Mendoza. Mediante esta adquisición (y posterior fusión), GCDI no sólo incorpora una línea de negocios con un flujo recurrente de ingresos, sino que a la vez se convierte en una Sociedad de real estate verticalmente integrada, con un experimentado equipo de construcción que permite mejorar sus capacidades de ejecución y a la vez capturar márgenes de construcción en todos sus desarrollos.

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

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

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

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

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

Con la construcción en su esencia, GCDI se consolida como la empresa líder para hacer frente a los desafíos presentes en el futuro de Argentina y países limítrofes, a través de su participación en los más importantes proyectos de industria, salud, vivienda, retail,

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

19

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

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

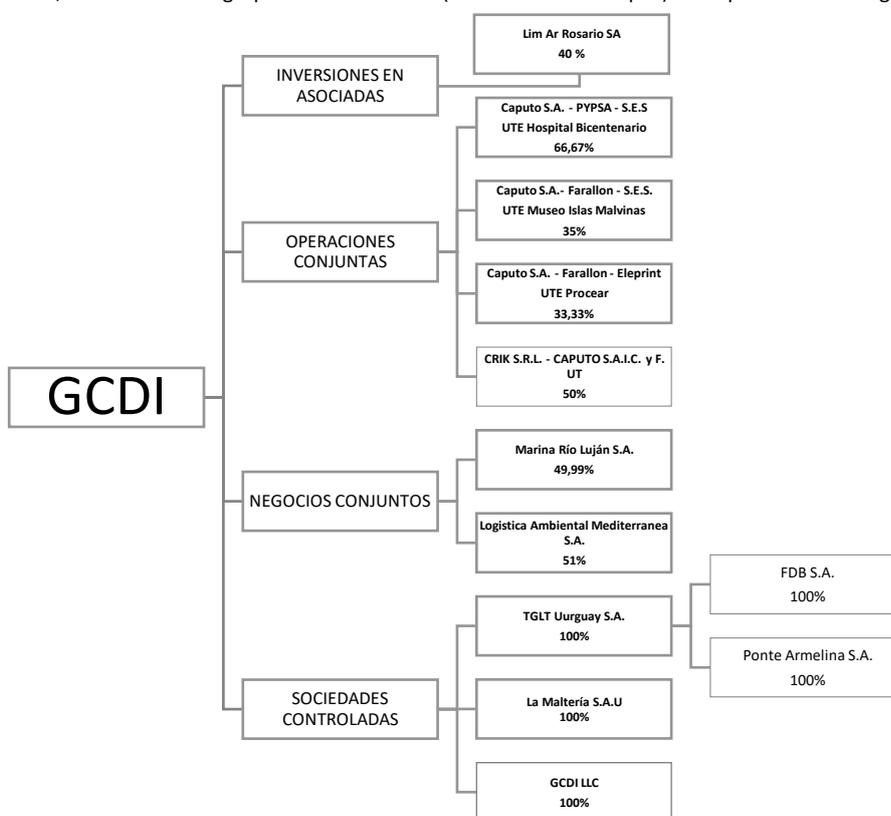
oficinas, estadios y aeropuertos de la región. Nos consideramos una empresa constructora moderna, con la capacidad de construir obras de gran complejidad y escala, con los más altos estándares internacionales.

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

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

1.2. Estructura corporativa

Al 30 de junio de 2023, la estructura del grupo económico GCDI (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

20

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados (en adelante los “estados financieros”) al 30 de junio de 2023, han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV, optando por presentar los estados financieros correspondiente a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad, correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2022.

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

3.1. Normas contables profesionales aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) contenidas en el Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias). De acuerdo con dichas normas, las sociedades emisoras deben presentar sus estados financieros consolidados aplicando la Resolución Técnica 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (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 2023, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al período finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros consolidados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 10 de agosto de 2023.

3.2. Unidad de medida

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

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

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

La Sociedad ha considerado para el cálculo de la reexpresión de los estados financieros, tomar para el mes de junio la inflación según el REM (Relevamiento de Expectativas de Mercado), índice secundario también aprobado por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas, emitido por el Banco Central de la República Argentina. Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 52,60% y 94,79% para los períodos finalizados el 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

21

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

Los presentes estados financieros consolidados condensados han sido preparados utilizando las mediciones específicas de las NIIF para cada tipo de activo, pasivo, ingresos y gastos. Las informaciones consolidadas y separadas adjuntas se presentan en pesos, moneda de curso legal en la República Argentina, preparadas a partir de los registros contables de GCDI S.A. y de sus sociedades controladas. La preparación de las informaciones financieras, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

4.2. Bases de consolidación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de GCDI, incluyen la información financiera de la Sociedad y la información de TGLT Uruguay S.A (la cual se encuentra consolidado con su subsidiaria FDB S.A y Ponte Armelina S.A) y La Maltería S.A.U. TGLT Uruguay S.A. y GCDI LLC, han convertido los activos y pasivos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

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

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

4.3 Moneda funcional

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

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

4.4 Información comparativa

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

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

4.5 Estacionalidad de las operaciones

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

22

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión 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 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

4.6 Adquisiciones y disposiciones

El detalle de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2022, se encuentran detalladas en la Nota 43.4 a los estados financieros consolidados anuales. No hubo operaciones durante el periodo de 6 meses al 30 de junio de 2023.

4.7 Administración del riesgo financiero

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

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

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	28.938	50.523	790.221	288.649	94.304	116.654	1.369.289
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	28.938	50.523	790.221	288.649	94.304	116.654	1.369.289
Balance al 1º de enero de 2023	(23.308)	(32.215)	(463.802)	(267.348)	(93.612)	(110.252)	(990.537)
Depreciaciones	(1.112)	(6.543)	(34.583)	(10.700)	(680)	(6.318)	(59.936)
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	(24.420)	(38.758)	(498.385)	(278.048)	(94.292)	(116.570)	(1.050.473)
Valor residual Jun 30, 2023	4.518	11.765	291.836	10.601	12	84	318.816

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2022	42.594	41.822	790.221	300.566	125.285	116.654	1.417.142
Adquisiciones	-	16.826	-	8.005	-	-	24.831
Ajuste por conversión	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	(13.656)	(8.125)	-	(19.922)	(30.981)	-	(72.684)
Total	28.938	50.523	790.221	288.649	94.304	116.654	1.369.289
Balance al 1º de enero de 2022	(34.059)	(29.028)	(393.984)	(265.865)	(110.208)	(91.484)	(924.628)
Depreciaciones	(2.255)	(11.311)	(69.818)	(21.405)	(3.987)	(18.768)	(127.544)
Ajuste por conversión	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	13.006	8.124	-	19.922	20.583	-	61.635
Total	(23.308)	(32.215)	(463.802)	(267.348)	(93.612)	(110.252)	(990.537)
Valor residual Dic 31, 2022	5.630	18.308	326.419	21.301	692	6.402	378.752

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

23

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	22.604	22.604
Adquisiciones	-	-
Ajuste por conversión	-	-
Disminuciones	-	-
Total	22.604	22.604
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(3.088)	(3.088)
Amortizaciones	(1.084)	(1.084)
Disminuciones	-	-
Total	(4.172)	(4.172)
Valor residual Jun 30, 2023	18.432	18.432

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2022	3.520	3.520
Adquisiciones	-	-
Ajuste por conversión	19.476	19.476
Disminuciones	(392)	(392)
Total	22.604	22.604
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2022	(1.314)	(1.314)
Amortizaciones	(2.166)	(2.166)
Ajuste por conversión	392	392
Total	(3.088)	(3.088)
Valor residual Dic 31, 2022	19.516	19.516

Nota 7. Plusvalía

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Valor de origen al inicio del período	6.729.433	6.729.433
Pérdida por deterioro	-	-
Total Plusvalía	6.729.433	6.729.433

Nota 8. Inventarios

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	9.944.227	9.673.293
Metra Puerto Norte	420.689	959.741
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(38.186)	(89.950)
Astor San Telmo	(797.290)	(797.290)
Total Inventarios – No corrientes	9.529.440	9.745.794

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

24

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios (continuación)

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Corrientes		
Proyectos en Construcción		
Forum Puerto del Buceo	1.609.761	1.827.623
Otros inventarios	3.799	3.799
Proyectos terminados		
Astor Núñez	42.096	46.651
Metra Puerto Norte	5.581.075	4.885.879
Deterioros		
Forum Puerto del Buceo	(781.160)	(822.864)
Metra Puerto Norte	(997.286)	(945.524)
Total Inventarios – Corrientes	5.458.285	4.995.564
Total Inventarios	14.987.725	14.741.358

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

	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
No corrientes		
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2023	8.876.003	869.791
Traspaso a corriente	-	(499.780)
Altas del período	270.934	12.492
Total Inventarios no corrientes al 30 de junio de 2023	9.146.937	382.503

	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Corrientes					
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2023	46.651	461.115	3.479.240	1.004.759	3.799
Traspaso a corriente	-	-	499.780	-	-
Altas del período	-	-	143.654	-	-
Entregas del período	(4.555)	-	-	(176.158)	-
Total Inventarios corrientes al 30 de junio de 2023	42.096	461.115	4.122.674	828.601	3.799

Nota 9. Activos por impuestos

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	5.847	8.923
Impuesto a las Ganancias	173.967	193.245
Activo por impuesto diferido	32	36
Total Activos por Impuestos	179.846	202.204

Nota 10. Otros créditos

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Depósitos en garantía en moneda extranjera	9.666	10.183
Unidades recibidas por canje	2.600.425	1.556.776
Diversos en moneda nacional	986	1.201
Subtotal Otros créditos – No corrientes	2.611.077	1.568.160

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

25

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 10. Otros créditos (continuación)

Corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	109.752	720
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	126.018	137.854
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	9.029	12.326
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	2.237	2.384
Impuestos Previsionales	10.568	13.371
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional	1.091.351	2.096.655
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	68.515	79.486
Depósitos en garantía en moneda nacional	6.493	4.207
Depósitos en garantía en moneda extranjera	83.227	87.670
Depósitos judiciales en moneda nacional	12.775	19.917
Depósitos judiciales en moneda extranjera	-	4.831
Seguros a devengar en moneda extranjera	-	11
Gastos a rendir en moneda nacional	13.074	3.580
Gastos a recuperar	13.611	20.770
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional	4.107	6.267
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	7.679	233.252
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta en moneda nacional	58	-
Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión en moneda extranjera	198.274	208.903
Créditos varios UTES	162.667	168.481
Créditos impositivos UTES	205.988	68.815
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	39	41
Diversos en moneda nacional	26.351	6.750
Diversos en moneda extranjera	39.585	64.324
Unidades recibidas por canje	739.806	225.123
Subtotal Otros créditos – Corrientes	2.931.204	3.465.738
Total Otros créditos	5.542.281	5.033.898

Nota 11. Créditos por ventas

No corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Deudores por venta de unidades	54.990	83.169
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	404.444	682.927
Subtotal Créditos por ventas – No corrientes	459.434	766.096
Corrientes		
Deudores por venta de unidades en moneda nacional	188.224	188.320
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	16.732	17.625
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	4.822.510	5.581.489
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	91.046	19.049
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes	5.118.512	5.806.483
Total Créditos por ventas	5.577.946	6.572.579

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

26

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	4.414.803	3.509.013
De 3 a 6 meses	14.700	29.450
De 6 a 9 meses	11.587	28.642
De 9 a 12 meses	19.583	64.471
Más de 12 meses	459.434	766.096
Vencido		
Hasta 3 meses	525.516	892.141
De 3 a 6 meses	9.650	25.782
De 6 a 9 meses	22.708	664.765
De 9 a 12 meses	3.182	495.333
Más de 12 meses	96.783	96.886
Total	5.577.946	6.572.579

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Efectivo en moneda nacional	3.936	4.159
Bancos en moneda nacional	114.984	32.328
Bancos en moneda extranjera	9.443	27.737
Valores a depositar en moneda extranjera	-	13.510
Fondos comunes de inversión en moneda nacional	186.967	-
Fondos comunes de inversión en moneda nacional en garantía	129.642	268.855
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIK	6.455	18.370
Fideicomiso Metra Puerto Norte	1.785	617
Fideicomiso Metra Puerto Norte en moneda extranjera	40.648	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	493.860	365.576

Nota 13. Pasivos por impuestos

No corrientes	Notas	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto Diferido	29	1.952.852	1.370.521
Subtotal Pasivos por impuestos – No corrientes		1.952.852	1.370.521
Corrientes			
Impuesto a las ganancias a pagar en moneda nacional		-	60
Subtotal Pasivos por impuestos – Corrientes		-	60
Total Pasivos por impuestos		1.952.852	1.370.581

Nota 14. Provisiones

No Corriente	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
En moneda nacional		
Saldos al 1° de enero de 2023	691.428	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(238.330)	-
Altas (I)	176.163	691.428
Utilizaciones durante el período	(13.537)	-
Total Provisiones no corriente	615.724	691.428

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

27

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Provisiones (continuación)

Corriente	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
En moneda nacional		
Saldos al 1° de enero de 2023	1.146.278	919.953
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(395.113)	(447.680)
Altas (I)	83.367	677.616
Recupero	(17.464)	-
Utilizaciones durante el período	-	(3.611)
En moneda extranjera		
Saldos al 1° de enero de 2023	13.510	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(4.657)	-
Altas (I)	9.305	13.510
Total Provisiones corriente	835.226	1.159.788

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

Nota 15. Pasivos por contratos

No Corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Cobros anticipados	9.764.398	8.844.961
Fondo de equipamiento	1.799	2.746
Otros pasivos del contrato	199.625	191.513
Impuesto al Valor Agregado	(98.696)	(130.774)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes	9.867.126	8.908.446
Corrientes		
Cobros anticipados	7.508.447	6.898.871
Fondo de equipamiento en moneda nacional	5.962	8.475
Fondo operativo en moneda nacional	4.500	4.983
Impuesto al Valor Agregado	(53.852)	(61.533)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes	7.465.057	6.850.796
Total Pasivos por contratos	17.332.183	15.759.242

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

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Astor San Telmo	9.867.126	8.908.446
Total Pasivos por contratos – No corrientes	9.867.126	8.908.446
Corrientes		
Forum Puerto del Buceo	-	144.556
Metra Puerto Norte 1	36.045	40.669
Metra Puerto Norte 2	3.209.010	3.009.023
Segmento Construcción	3.881.834	3.634.516
Otros proyectos	338.168	22.032
Total Pasivos por contratos – Corrientes	7.465.057	6.850.796
Total Pasivos por contratos	17.332.183	15.759.242

El saldo de pasivos de contratos representa el monto del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso, cuando se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de la posesión o escritura pública, lo que ocurra primero. Los cambios significativos durante el período finalizado al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se genera principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

28

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 16. Otras cuentas por pagar

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Otros Pasivos	93	4.752
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes	93	4.752
Corrientes		
Acreedores varios en moneda extranjera	191.849	238.735
Acreedores varios en moneda nacional	1.675.220	2.710.678
Ingresos diferidos	-	87.266
Otras deudas	6.433	43.866
Otras deudas UTE CRIK	-	97.128
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes	1.873.502	3.177.673
Total Otras cuentas por pagar	1.873.595	3.182.425

Nota 17. Préstamos

	Notas	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No Corrientes			
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	4.326.766	4.999.397
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	2.773	4.857
Subtotal Préstamos – No corrientes		4.329.539	5.004.254
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1	1.182.498	1.255.743
Préstamos recibidos en moneda nacional		2.115	6.568
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1	965.098	758.993
Otros pasivos financieros		390.000	396.760
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		4.377	175.168
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	393.230	173.131
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	1.3	5.727	8.076
Subtotal Préstamos – Corrientes		2.943.045	2.774.439
Total Préstamos		7.272.584	7.778.693

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERÍODO	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Saldos al inicio	7.778.693	9.715.027
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(2.941.257)	(1.684.018)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	533.437	897.778
Devengamiento costos financieros por cancelación de deuda	-	123.255
Cambio de pasivo ON XVI	-	73.849
Intereses devengados	225.253	604.876
Efectos de la variación del tipo de cambio	1.552.979	2.210.817
Adelantos en cuenta corriente	(110.413)	153.149
Pagos de capital	(333.304)	(3.975.161)
Pagos de intereses	(25.732)	(1.357.999)
Retenciones según contrato	-	(35.870)
Efecto de conversión de estados financieros	592.928	1.052.990
Saldo al cierre	7.272.584	7.778.693

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

29

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

17.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

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

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

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

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

(b) Préstamo Banco Itaú Uruguay S.A.

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

(c) Préstamo Ponte Armelina S.A.

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

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

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

17.2 Obligaciones Negociables

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

Clase	Jun 30, 2023		Dic 31, 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	4.129.053	383.479	4.792.232	165.087
XVII	197.713	9.751	207.165	8.044
Total	4.326.766	393.230	4.999.397	173.131

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

30

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)
17.3 Arrendamiento Financiero

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

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Hasta 1 año	5.823	8.436
Más de 1 año y no más de 5 años	2.948	5.018
	8.771	13.454
Cargos financieros futuros	(271)	(521)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	8.500	12.933

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

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Hasta 1 año	5.727	8.076
Más de 1 año y no más de 5 años	2.773	4.857
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	8.500	12.933

Nota 18. Otras cargas fiscales

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No Corrientes		
Plan de pagos de impuestos provinciales	9.572	22.110
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes	9.572	22.110
Corrientes		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	51.215	20.578
Impuesto a los Bienes Personales	-	20.754
Plan de pagos de impuestos provinciales	11.713	20.441
Plan de pagos de impuestos nacionales	10.649	136.641
Plan de pagos de impuestos municipales	118	375
Provisión de impuestos nacionales	86.590	10.378
Provisión impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	512	-
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	44.634	98.377
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	-	548
Otras cargas fiscales UTE CRIK	3.905	2.503
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes	209.336	310.595
Total Otras cargas fiscales	218.908	332.705

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos a pagar en moneda nacional		97.197	156.509
Sueldos a pagar en moneda extranjera		5.471	-
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		109.836	142.351
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera		2.553	520
Plan de pagos de cargas sociales		132.511	155.341
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		218.535	296.987
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera		2.075	745
Total Remuneraciones y cargas sociales		568.178	752.453

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

31

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 20. Deudas comerciales

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Provisión para gastos en moneda extranjera	-	36.517
Total Deudas comerciales – No corrientes	-	36.517
Corrientes		
Proveedores en moneda nacional	939.462	895.128
Proveedores en moneda extranjera	943.225	963.059
Cheques diferidos en moneda nacional	393.150	394.361
Provisión para gastos en moneda nacional	59.152	182.126
Provisión para gastos en moneda extranjera	154.950	129.391
Provisión de obras en moneda nacional	1.184.861	1.717.877
Provisión para obras en moneda extranjera	81.227	86.907
Fondo de reparo en moneda nacional	139.169	138.303
Fondo de reparo en moneda extranjera	48.111	50.572
Deudas comercial UTE CRIK	132.896	21.272
Total Deudas comerciales – Corrientes	4.076.203	4.578.996
Total Deudas comerciales	4.076.203	4.615.513

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Jun 30, 2023		Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	539.359.457	58,93%	541.609.457	58,55%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	153.337.862	16,75%	155.587.862	16,82%	105.950.477	11,46%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽³⁾	257.330.608	28,12%	257.330.608	27,83%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	-	9.752.147	1,05%	9.752.054	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	118.548.488	12,95%	116.298.395	12,57%	165.945.378	17,94%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	924.990.607	100%	924.990.514	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, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Ingresos por entrega de unidades	130.585	238.676	113.199	(27.602)
Ingresos por venta de bienes de cambio	86.336	225.351	542	225.351
Ingresos por servicios prestados	13.203.385	9.393.778	5.384.225	5.111.654
Total Ingresos por actividades ordinarias	13.420.306	9.857.805	5.497.966	5.309.403

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

32

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Costo por entrega de unidades	119.295	895.403	112.501	629.125
Costos por venta de inventario	79.288	300.233	497	300.233
Costos por servicios prestados	9.849.904	8.036.267	3.727.263	4.487.517
Total Costo de las actividades ordinarias	10.048.487	9.231.903	3.840.261	5.416.875

Nota 24. Gastos de comercialización

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Sueldos y cargas sociales	175.209	250.127	131.851	66.803
Otros gastos del personal	12.306	2.670	9.872	1.302
Alquileres y expensas	8.264	7.281	6.332	(1.683)
Honorarios profesionales	10.482	3.174	3.892	2.926
Impuestos, tasas y contribuciones	345.327	294.794	166.122	128.055
Movilidad y viáticos	6.507	1.023	4.114	213
Gastos de computación y servicios	4.442	2.098	3.665	479
Gastos de oficina	2.709	3.063	2.042	(1.350)
Gastos de publicidad	10.484	17.304	3.655	11.795
Gastos de ventas	3.000	4.862	(429)	3.558
Gasto de posventa	8.800	13.102	7.693	13.102
Total Gastos de comercialización	587.530	599.498	338.809	225.200

Nota 25. Gastos de administración

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Sueldos y cargas sociales	641.320	567.727	260.530	326.368
Otros gastos del personal	45.631	16.617	23.047	12.386
Alquileres y expensas	38.945	47.012	16.089	19.425
Honorarios profesionales	104.036	193.061	33.345	84.608
Honorarios al Directorio	24.264	25.284	13.397	18.495
Honorarios a la sindicatura	11.643	7.231	6.570	2.229
Gastos de oferta pública	5.525	21.697	4.416	4.318
Impuestos, tasas y contribuciones	3.399	5.307	1.070	3.056
Movilidad y viáticos	1.673	2.932	759	2.202
Gastos de computación y servicios	23.744	33.166	14.988	18.950
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	59.936	62.330	28.001	31.780
Gastos de oficina	12.817	21.988	5.703	6.463
Gastos de mantenimiento de equipos	3.567	4.967	1.808	1.400
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	111	-	111	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	109.574	101.709	51.096	42.688
Seguros	31.439	4.984	7.332	4.047
Gastos generales	5.623	22.767	14.619	10.399
Total Gastos de administración	1.123.247	1.138.779	482.881	588.814

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 26. Otros gastos operativos

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Gastos bancarios	23.304	16.536	12.882	6.280
Gastos de consorcio	14.932	27.404	10.123	17.775
Otros créditos incobrables	56.091	201.362	39.375	167.521
Vicios ocultos	9.542	37.445	(5.169)	14.809
Otros gastos no deducibles	24.332	-	2.124	(9.135)
Acuerdos contractuales	57.834	750.889	14.121	750.891
Total Otros gastos operativos	186.035	1.033.636	73.456	948.141

Nota 27. Otros egresos e ingresos, netos

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Recupero de gastos	31.548	-	28.899	-
Alquileres ganados	5.986	5.078	2.125	3.710
Juicios y otras contingencias	(254.984)	(602.524)	(122.416)	(24.760)
Venta de propiedad, planta y equipo	56	7.000	-	321
Impuestos no recuperables	(31.520)	(2.703)	(198)	(2.703)
Diversos	72.151	77.788	4.352	77.453
Total Otros ingresos y egresos, netos	(176.763)	(515.361)	(87.238)	54.021

Nota 28. Resultados financieros

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Diferencias de cambio				
Ingresos por diferencias cambiarias	451.581	576.398	221.518	330.112
Egresos por diferencias cambiarias	(2.551.169)	(2.369.073)	(1.340.737)	(1.168.505)
Total Diferencias de cambio	(2.099.588)	(1.792.675)	(1.119.219)	(838.393)
Ingresos financieros				
Intereses	620.945	300.503	(4.894)	187.290
Descuentos por pronto pago	-	616.079	-	(492)
Actualizaciones índices	48.012	58.911	26.622	34.420
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	123.537	25.743	122.849	25.743
Valor actual	109.304	275.830	7.671	108.447
Total Ingresos financieros	901.798	1.277.066	152.248	355.408
Costos financieros				
Intereses	(542.827)	(1.374.042)	(256.487)	(167.342)
Subtotal Intereses	(542.827)	(1.374.042)	(256.487)	(167.342)
Otros costos financieros				
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	-	(4.930)	-	-
Resultado por descuento de documentos	(26.029)	(99.304)	(12.337)	(1.072)
Subtotal Otros costos financieros	(26.029)	(104.234)	(12.337)	(1.072)
Total Costos financieros	(568.856)	(1.478.276)	(268.824)	(168.414)
Total Resultados financieros	(1.766.646)	(1.993.885)	(1.235.795)	(651.399)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

34

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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 de 2023 y 2022:

	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Impuesto Diferido	(582.333)	(622.743)
Total del Impuesto a las Ganancias	(582.333)	(622.743)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Quebranto de fuente nacional	204.458	1.254.765
Provisiones de gastos varios	338.441	454.318
Propiedades, planta y equipo	(72.521)	(79.778)
Valuación leasing financiero	(225)	(343)
Gratificaciones	20.257	30.908
Ingresos diferidos	5.678	8.709
Créditos Incobrables	72.487	(103.712)
Valuación de activos intangibles	(2.637)	(1.694)
Valuación de moneda extranjera	26.679	40.712
Valuación de inventarios	(3.276.486)	(2.924.564)
Valuación de inversiones transitorias	662	(2.915)
Valuación de propiedades de inversión	(417.728)	(361.513)
Valuación obligaciones negociables	(62.078)	(44.483)
Valuación pasivos del contrato	2.254.316	1.871.501
Costos financieros activados en bienes de cambio	(27.593)	(42.107)
Gastos UTES	(135)	(206)
Otros créditos	(810.051)	(888.812)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(206.376)	(581.307)
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(1.952.852)	(1.370.521)

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

35

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 29. 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, por los períodos de seis meses:

	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	(343.186)	784.607
Ajuste por inflación impositivo	(832.995)	(684.758)
Prescripción de quebrantos	(83.631)	-
Autónomos	(77)	(122)
Inversiones Permanentes	(17.687)	(475.332)
Inversiones transitorias	-	3.262
Honorarios al Directorio	-	(5.550)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	-	1.111
Valuación pasivos del contrato	-	98
Valuación prestamos	-	(1.515)
Valor actual	114.375	-
Venta de activos	-	(277.367)
Impuestos no deducibles	-	(4)
Gastos no deducibles	(11.101)	(3.943)
Gastos rodados	(68)	(190)
Intangibles	(116)	(57)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	584.813	29.991
Diversos	7.340	7.026
Impuesto a las Ganancias	(582.333)	(622.743)

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

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

Año de Vencimiento	Pesos
2025	192.677
2027	11.781
Total	204.458

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	484.266	587.864
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	-	684
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes	484.266	588.548
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
CRÉDITOS POR VENTAS		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	3.589	1.518
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	17.041	26.009
Subtotal	20.630	27.527

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

36

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
OTROS CRÉDITOS		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	5.654	7.850
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	-	17.323
Eleprint S.A.	415	633
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	2.588	46.762
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	-	20
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	61.200	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	97.000	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	695.867	726.321
Accionistas personas físicas	-	20.754
Subtotal	862.724	819.663
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	883.354	847.190
Total Créditos con partes relacionadas	1.367.620	1.435.738
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	14.808	14.808
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	14.808	14.808
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
Marina Río Luján S.A.	287	438
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	240
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	72	85
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	-	43.776
Limp Ar Rosario S.A.	-	1.126
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	-	153
GCDI LLC en moneda extranjera	-	331
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	-	205.699
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	516	251.848
Total Deudas con partes relacionadas	15.324	266.656

(1) Con fecha 17 de enero de 2020, con motivo de atender el cumplimiento en el corto plazo de obligaciones financieras existentes, la Sociedad emitió una obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 31 de diciembre de 2020 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengó un interés del 12% nominal anual, y se encontraba garantizada mediante una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000. Adicionalmente, la Sociedad informó en 3 ocasiones, con fecha 27 de enero de 2021, 22 de febrero de 2021 y 16 de marzo de 2021, GCDI SA y Argentum Investments acordaron extender el período de tolerancia de la Obligación Negociable, con fecha hasta el 24 de febrero de 2021, 17 de marzo de 2021 y 10 de abril de 2021 respectivamente, en los mismos términos y condiciones de la anterior oportunidad. Por último, se hace saber que lo aquí acordado e informado entre la Sociedad y Argentum Investments no representó un evento de incumplimiento bajo la Obligación Negociable ni bajo ningún otro contrato de financiamiento de la Sociedad. Finalmente con fecha 6 de abril de 2021.

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

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

b) Al 30 de junio de 2023 y 2022, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

37

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
CAPUTO S.A. - GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	-
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(511)	(501)
CAPUTO S.A. - GFDI S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(8)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(773)	6.980
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	36.600	(50.191)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	-	72.590
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	46.965	61.991
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(46.243)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	-	88.959
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	-	(2.052)
GFDI S.A - CAPUTO S.A. - ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(183)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A. - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(26)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(119.262)	(194.895)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	23.257	53.669
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	(2.966)	(2.860)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(738)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(91.800)	(93.184)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	30.600	31.061
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Pagos efectuados	(100)	-
Marina Río Luján S.A.	Aportes Financieros	-	(60.905)
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	(12.564)	(76.009)
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	24.438	61.445
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	10.135
Marina Río Luján S.A.	Servicios Prestados	-	(59)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
CAPUTO S.A. - GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	-
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(2.706)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(218)	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	-	5.262
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	-	2.052
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	83	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A. - SES S.A UTE	Resultados financieros	(3.852)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A. - ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(16.354)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	2.966	2.860
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	738	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(135)	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	-	59
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	12.564	76.009
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	(24.438)	(61.445)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(461.955)	333.008
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	(10.135)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	773	(6.980)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	46.243	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(5.971)	-
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(8.640)	395.506

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

38

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en 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; Gerencia de Administración; Gerencia de Operaciones; Gerencia de Soporte al Negocio; Gerencia de Asuntos Legales. Compensaciones al Directorio: La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la Compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas.

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

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

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

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

Nota 32. Reclamos

Asuntos legales

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

39

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

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

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

(i) la desestimación de la pretensión de Tennembaum y MFF presentada en el marco de la "Trust Indenture Act" (la "TIA"), por la cual afirmaban que, al enmendar el Indenture Original, el Indenture Suplementario violaba dicho Indenture Original. Al respecto, el Juez (a) determinó que en este caso la TIA no se aplica ya que las Obligaciones Negociables Convertibles se emitieron a través de una colocación privada, y no por medio de una oferta pública, por lo que si el Indenture Original fue violado o no depende de lo determinado en el propio contrato; y (b) en ese sentido, determinó que el umbral de conversión obligatorio no era en sí mismo un término esencial del Indenture Original, rechazando de esta manera las afirmaciones de Tennembaum y MFF de que, al enmendar el umbral de conversión obligatorio, el Indenture Suplementario había afectado términos esenciales contenidos en el Indenture Original; y (ii) rechazar el pedido de la Sociedad de desestimar en esta instancia la prosecución del reclamo de Tennembaum y MFF sobre el presunto error en la determinación por parte del Directorio de la Sociedad que resolvió que se había alcanzado el umbral necesario de conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles, considerando que Tennembaum y MFF habían alegado con verosimilitud -lo cual no implica que eso sea cierto, ni que el Juez haya decidido sobre el fondo del asunto- que esa determinación debe ser objeto de mayor análisis a través de la continuación del juicio a ese respecto.

Con fecha 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó los alegatos luego de darse por concluida la etapa de prueba.

El día 19 de octubre de 2022 tuvo lugar la audiencia para que las partes realicen la exposición oral de sus argumentos ante el Tribunal, previo al dictado de sentencia. A la fecha de los presentes estados financieros la sociedad se encuentra a la espera del dictado de la sentencia por parte del Tribunal.

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

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

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

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

El Tribunal emitirá con posterioridad la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

40

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

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

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 33. Propiedades de inversión

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

	Jun 30, 2023
Al 1° de enero de 2023	3.853.892
Ajustes por medición a valor razonable	(196.106)
Total al 30 de junio de 2023	3.657.786

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

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

41

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Propiedades de inversión (continuación)

	Dic 31, 2022
Al 1° de enero de 2022	4.365.692
Ajustes por medición a valor razonable	(511.800)
Total al 31 de diciembre de 2022	3.853.892

No hubo en el período por los seis meses al 30 de junio de 2023, modificaciones a las propiedades de inversión mencionadas en la Nota 33 de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022.

Nota 34. Información de segmentos

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

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

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

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

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, 2023	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2022
ACTIVO						
Activos no corriente	11.509.230	15.238.532	26.747.762	10.856.305	15.943.626	26.799.931
Activos corriente	7.674.074	7.223.549	14.897.623	8.434.747	7.058.212	15.492.959
Total de activos	19.183.304	22.462.081	41.645.385	19.291.052	23.001.838	42.292.890
PASIVO						
Pasivos no corriente	51.613	16.738.101	16.789.714	143.763	15.909.073	16.052.836
Pasivos corriente	6.428.357	11.542.706	17.971.063	6.224.547	13.632.101	19.856.648
Total de pasivos	6.479.970	28.280.807	34.760.777	6.368.310	29.541.174	35.909.484
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	12.703.334	(5.818.726)	6.884.608	12.922.742	(6.539.336)	6.383.406

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

42

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Jun 30, 2023	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Jun 30, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	13.201.347	218.959	13.420.306	9.386.385	471.420	9.857.805
Costos de las actividades ordinarias	(9.849.904)	(198.583)	(10.048.487)	(8.036.269)	(1.195.634)	(9.231.903)
Resultado bruto	3.351.443	20.376	3.371.819	1.350.116	-724.214	625.902
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(1.096.086)	(554.755)	(1.650.841)	(848.500)	(827.447)	(1.675.947)
Otros Gastos Operativos	(79.327)	(106.708)	(186.035)	29.098	(1.062.734)	(1.033.636)
Depreciaciones	(38.958)	(20.978)	(59.936)	(40.514)	(21.816)	(62.330)
Amortizaciones	(705)	(379)	(1.084)	-	(4.943)	(4.943)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(196.106)	(196.106)	-	(451.687)	(451.687)
Otros ingresos y egresos, netos	(211.640)	34.877	(176.763)	32.253	(547.614)	(515.361)
Resultado operativo	1.924.727	(823.673)	1.101.054	522.453	(3.640.455)	(3.118.002)
Resultado por inversiones en sociedades	319.991	(233.407)	86.584	186.749	(1.543.519)	(1.356.770)

Las cifras incluidas en cada línea de las columnas de totales coinciden con las cifras de los estados financieros consolidados, por lo que no se presenta conciliación entre las cifras totales por segmentos con las cifras de dichos estados financieros.

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

Por los períodos de seis meses al 30 de junio de 2023 y 31 diciembre 2022

	Argentina	Uruguay	Jun 30, 2023	Argentina	Uruguay	Jun 30, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	13.420.306	-	13.420.306	8.723.576	1.134.229	9.857.805
	Argentina	Uruguay	Jun 30, 2023	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2022
Inventarios	9.529.440	-	9.529.440	6.822.497	-	6.822.497
Créditos por ventas	459.434	-	459.434	668.973	-	668.973
Otros créditos	2.611.077	-	2.611.077	577.442	-	577.442
Propiedades de inversión	3.657.786	-	3.657.786	2.733.284	-	2.733.284
Propiedades, planta y equipo	318.816	-	318.816	305.809	-	305.809
Activos intangibles	18.432	-	18.432	12.010	-	12.010
Activos por impuestos	179.846	-	179.846	163.548	-	163.548
Inversiones en Sociedades	2.759.232	-	2.759.232	1.493.784	-	1.493.784
Plusvalía	6.729.433	-	6.729.433	4.699.828	-	4.699.828
Créditos con partes relacionadas	484.266	-	484.266	1.655.844	-	1.655.844
ACTIVOS NO CORRIENTES	26.747.762	-	26.747.762	19.133.019	-	19.133.019

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

43

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Resultado por acción (continuación)

	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	501.202	(4.561.759)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	501.202	(4.561.759)
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	915.239	924.991
Acciones potenciales		
Ponderación desde fecha de emisión	-	-
Acciones potenciales ponderadas		
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	915.239	924.991
Resultado por acción básica	0,55	(2,35)
Resultado por acción diluida	0,55	(2,35)

Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 14
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	No corresponde
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 28

Nota 37. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

A continuación, se muestran los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el Estado de situación financiera consolidado, según corresponda.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	316.609	177.251	493.860
Créditos por ventas	-	5.577.946	5.577.946
Otros créditos	-	4.397.617	4.397.617
Créditos con partes relacionadas	-	288.134	288.134
Totales activos al 30 de junio de 2023	316.609	10.440.948	10.757.557

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

44

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	287.225	78.351	365.576
Créditos por ventas	-	7.022.023	7.022.023
Otros créditos	-	2.905.243	2.905.243
Créditos con partes relacionadas	-	275.135	275.135
Totales activos al 31 de diciembre de 2022	287.225	10.280.752	10.567.977

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	3.888.923	3.888.923
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	7.264.085	7.264.085
Otras cuentas por pagar	1.873.595	1.873.595
Deudas con partes relacionadas	15.324	15.324
Totales pasivos al 30 de junio de 2023	13.041.927	13.041.927

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	4.615.513	4.615.513
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	7.765.761	7.765.761
Otras cuentas por pagar	3.095.159	3.095.159
Deudas con partes relacionadas	266.656	266.656
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2022	15.743.089	15.743.089

A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores, créditos por canje y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 30 de junio de 2023; en cuanto al resto del saldo de dichos rubros se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

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

Mientras que deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el saldo correspondiente a fondo de reparo y pasivos por ingresos fue reexpresado de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 30 de junio de 2023; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

B. Determinación del valor razonable

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

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

45

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)

- 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 2023 y de diciembre 2022:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	493.860	-	-	493.860
Propiedades de inversión	-	3.657.786	-	3.657.786
Totales al 30 de junio 2023	493.860	3.657.786	-	4.151.646

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	365.576	-	-	365.576
Propiedades de inversión	-	3.853.892	-	3.853.892
Totales al 31 de diciembre de 2022	365.576	3.853.892	-	4.219.468

Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos

38.1 Desagregación de los ingresos

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

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

Marcas	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Forum	113.090	238.676
Astor	17.495	-
Metra	-	-
Otros	88.374	232.744
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	218.959	471.420

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	105.869	232.744
Rosario	-	-
Uruguay (Montevideo)	113.090	238.676
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	218.959	471.420

Segmento de negocios: Construcción y Servicios

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

46

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

Tipo de proyecto	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Residencial	2.683.793	4.031.635
Obra industrial	3.479.303	4.081.799
Comercial	6.840.628	1.218.629
Otros	197.623	54.322
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	13.201.347	9.386.385

Tipo de cliente	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Privados	11.534.895	7.219.463
Públicos	1.666.452	2.166.922
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	13.201.347	9.386.385

Tipo de contratos	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Índice CAC	9.820.037	6.141.621
Índice UVA – BCRA	-	554.134
Índice INDEC	3.337.427	2.233.830
Otros	43.883	456.800
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	13.201.347	9.386.385

38.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2023	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 30 de junio de 2023
Construcción – UTE	18.912.524	9.551.390	(13.201.347)	1.678.459	16.941.026
Real Estate	45.776.728	31.919	(218.959)	(10.756.844)	34.832.844
Saldo de los contratos	64.689.252	9.583.309	(13.420.306)	(9.078.385)	51.773.870

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

Al 30 de junio de 2023, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 43.509.362 millones, de los cuales \$ 8.676.518 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$ 34.832.844 a proyectos de Real Estate desarrollados por la Compañía o a través de subsidiarias.

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

47

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

Con fecha 7 de septiembre de 2018, la Sociedad fue notificada por la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la paralización de los trabajos de obra correspondiente al proyecto Astor San Telmo, en cumplimiento de lo ordenado al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCBA") por el Juzgado Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 3, Secretaría N° 5 (Juzgado CAyT), en los autos caratulados "Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA y otros s/ Amparo – Suspensión de obras".

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 29 de junio de 2022 la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cual –en fallo dividido de 3 votos contra 2- resolvió rechazar los recursos de queja interpuestos por el GCBA y por la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

48

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasaiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

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

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

El juez de la causa dio traslado el 4 de julio de 2023 de dicha presentación a la Asociación, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se presentó oponiéndose a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado aún no notificado a la Sociedad a fin de que ésta conteste el mismo previo a resolver. La Sociedad se encuentra preparando la contestación de dicho traslado lo cual efectuará en los próximos días.

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 aun realizando el proceso de negociaciones con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

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	2.886.770
Pasivo	1.723.288
Patrimonio Neto	1.163.482
Resultado neto del período	594.161

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

49

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

40.2 Operaciones Conjuntas

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

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

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

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

	Hospital Esteban Echeverría*	Museo Malvinas Argentinas**	ProCreAr*	L’Avenue
Activos	2.414	49.115	62.644	1.257.644
Pasivo	24.625	48.800	57.669	433.543
Patrimonio Neto	(22.211)	315	4.975	824.101
Resultado neto del ejercicio/periodo	(42.316)	(211)	4.077	(116.119)

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

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

40.3 Inversión en negocios conjuntos

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

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

	Marina Río Luján S.A.	LAM S.A.
Activos no corriente	13.224.939	2.834.878
Pasivo corriente	9.223.597	1.218.434
Patrimonio Neto	4.001.342	1.616.444
Resultado neto del período	(453.488)	161.612

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

50

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)
40.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	1.294	1.294
GCDI LLC	-	294
Limp Ar Rosario S.A.	467.345	379.564
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	833.804	873.585
Marina Río Luján S.A.	1.457.242	1.692.799
Total Inversiones en sociedades	2.759.685	2.947.536

La Sociedad ha registrado al 30 de junio de 2023 un pasivo por \$14.807 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE, \$ 85 de GFDI S.A - CAPUTO S.A - SES S.A UTE, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 30).

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

	Marina Río Luján S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2023	1.692.799	873.585	379.564	1.294
Movimientos del período:				
Resultado VPP del período	(235.557)	82.583	237.408	-
Aportes	-	-	-	-
Ajuste normas contables	-	1.546	801	-
Distribución de dividendos	-	(123.910)	(150.428)	-
Desvalorización del período	-	-	-	-
Total inversiones al 30 de junio de 2023	1.457.242	833.804	467.345	1.294

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

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 3.073.440.

La Sociedad, si bien cuenta con resultado positivo en lo que respecta al periodo de seis meses al 30 de junio de 2023, posee pérdidas recurrentes y su negocio se vio afectado por la pandemia del Covid -19 y las condiciones económicas vigentes en la Argentina. La Dirección de la Sociedad considera que los planes de negocios permitirán revertir la situación descrita.

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

51

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de junio de 2023, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 10 de agosto de 2023.

Nota 43. Hechos posteriores

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

52

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2023

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	318.816	378.752
Activos intangibles	6	18.432	19.516
Propiedades de inversión	7	146.475	154.328
Inversiones permanentes	8	5.837.216	6.263.976
Plusvalía	9	6.729.431	6.729.431
Inventarios	11	9.529.440	9.745.794
Créditos con partes relacionadas	33	484.266	588.548
Activos por Impuesto	12	179.740	202.055
Activos del contrato		12.408	12.408
Otros créditos	13	2.611.079	1.568.160
Créditos por ventas	14	459.434	766.096
Total del activo no corriente		26.326.737	26.429.064
Activo corriente			
Inventarios	11	4.629.684	3.990.805
Otros créditos	13	2.605.902	3.112.156
Créditos con partes relacionadas	33	903.889	869.988
Créditos por ventas	14	5.010.780	5.769.834
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	493.792	326.347
Total del activo corriente		13.644.047	14.069.130
Total del activo		39.970.784	40.498.194
PATRIMONIO			
Participación controladora		6.884.608	6.383.406
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	16	1.518.939	987.307
Provisiones	17	615.724	691.428
Pasivos del contrato	18	9.867.126	8.908.445
Otras cuentas por pagar	19	93	4.752
SalDOS con partes relacionadas	33	14.808	14.808
Prestamos	20	4.329.539	5.004.254
Otras cargas fiscales	21	9.572	22.110
Deudas comerciales	22	-	36.517
Total del pasivo no corriente		16.355.801	15.669.621
Pasivo corriente			
Provisiones	17	817.068	1.146.278
Pasivos del contrato	18	7.465.057	6.706.241
Otras cuentas por pagar	19	1.873.209	3.177.673
Deudas con partes relacionadas	33	1.305.980	1.699.364
Préstamos	20	1.002.126	759.703
Otras cargas fiscales	21	208.824	310.047
Remuneraciones y cargas sociales	23	557.940	751.188
Deudas comerciales	22	3.500.171	3.894.673
Total del pasivo corriente		16.730.375	18.445.167
Total del pasivo		33.086.176	34.114.788
Total del patrimonio y del pasivo		39.970.784	40.498.194

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

54

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	SEIS MESES		TRES MESES	
		Jun 30,2023	Jun 30,2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Ingresos por actividades ordinarias	25	13.266.837	9.165.407	5.344.996	5.164.829
Costo de las actividades ordinarias	26	(9.907.665)	(8.118.356)	(3.729.388)	(4.994.488)
Resultado bruto		3.359.172	1.047.051	1.615.608	170.341
Gastos de comercialización	27	(571.870)	(589.566)	(328.795)	(222.826)
Gastos de administración	28	(1.097.564)	(1.102.168)	(455.406)	(569.441)
Otros gastos operativos	29	(185.834)	(1.042.201)	(83.951)	(961.360)
Otros gastos		(1.084)	(4.943)	(545)	(4.943)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(7.853)	(18.466)	(3.944)	(8.312)
Otros egresos e ingresos, netos	30	(179.919)	(520.689)	(93.793)	50.313
Resultado operativo		1.315.048	(2.230.982)	649.174	(1.546.228)
Resultado de inversiones permanentes	8	(226.547)	(2.399.508)	(14.254)	(2.113.214)
Resultado por ventas de sociedades		-	1.979.046	-	(1.581)
Diferencias de cambio	31	(1.967.737)	(1.779.027)	(1.032.924)	(618.061)
Ingresos financieros	31	934.003	1.280.333	169.287	351.130
Costos financieros	31	(511.384)	(1.408.592)	(243.307)	(131.767)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		1.427.325	421.942	1.147.692	317.940
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		970.708	(4.136.788)	675.668	(3.741.781)
Impuesto a las Ganancias	32	(531.632)	(511.183)	(311.441)	74.410
Resultado del período		439.076	(4.647.971)	364.227	(3.667.371)
Otros resultados integrales					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		62.126	86.212	61.455	147.563
Total Otro resultado integral		62.126	86.212	61.455	147.563
Resultado integral total del período		501.202	(4.561.759)	425.682	(3.519.808)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico		0,55	(2,37)		
Diluido		0,55	(2,37)		

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

55

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2023	915.238	8.622.379	9.752	7.517.761	(1.504)	17.063.626	(351.792)	(3.519.475)	-	(6.808.953)	6.383.406
Absorción pérdidas acumuladas (1)	-	-	-	(6.808.953)	-	(6.808.953)	-	-	-	6.808.953	-
Cancelación de acciones	-	(49.817)	(9.752)	-	-	(59.569)	59.569	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	439.076	439.076
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	62.126	-	-	62.126
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	62.126	-	439.076	501.202
Saldos al 30 de Junio de 2022	915.238	8.572.562	-	708.808	(1.504)	10.195.104	(292.223)	(3.457.349)	-	439.076	6.884.608

(1) Dispuesto por asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 26 de Abril de 2023.

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2022	915.238	8.614.756	9.752	16.417.854	(1.502)	25.956.098	(351.511)	(3.341.102)	-	(8.906.094)	13.357.391
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.647.971)	(4.647.971)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	86.212	-	-	86.212
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	86.212	-	(4.647.971)	(4.561.759)
Saldos al 30 de Junio de 2022	915.238	8.614.756	9.752	16.417.854	(1.502)	25.956.098	(351.511)	(3.254.890)	-	(13.554.065)	8.795.632

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Actividades de operación		
Resultado del período	439.076	(4.647.971)
Impuesto a las ganancias	531.632	511.183
Resultado de inversiones permanentes	226.547	2.399.508
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	59.936	34.683
Amortizaciones activos intangibles	1.084	4.943
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	7.853	18.466
Resultado por venta de activos	-	(1.979.046)
Diferencia de cambio e intereses devengados	(528.877)	(1.809.080)
Itau Art. 9.38. Resultado reestructuración	-	(46.702)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(56)	(7000)
Valor actual de activos y pasivos	(109.304)	(275.830)
Aumento de provisiones	(194.951)	148.365
Efecto de la conversión de estados financieros	62.126	86.212
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	167.445	(62.301)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	1.065.716	133.766
Otros créditos	(653.609)	1.698.620
Créditos con partes relacionadas	70.381	506.375
Inventarios	(422.525)	32.463
Pasivos/Activos por impuestos	553.947	584.337
Deudas comerciales	(431.019)	(1.559.064)
Remuneraciones y cargas sociales	(193.248)	(294.252)
Otras cargas fiscales	(645.393)	(606.724)
Saldos con partes relacionadas	(467.685)	(1.562.302)
Pasivos del contrato	1.719.166	3.477.510
Provisiones	(209.963)	864.110
Otras cuentas por pagar	(1.310.792)	(537.511)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(262.513)	(2.887.242)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	-	(18.767)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(15.222)
Dividendos en sociedades asociadas	274.338	354.735
Cobros por propiedades, planta y equipo	56	11.023
Cobros por venta de sociedades	-	7.746.742
Cobros por venta de activos	226.370	1.162.504
Aportes en sociedades asociadas	54	(51.232)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	500.818	9.189.783
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 18)	96.585	(5.523.158)
Flujo neto de efectivo generado / (aplicado a) las actividades de financiación	96.585	(5.523.158)
Aumento neto del efectivo y equivalentes	334.890	779.383
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(167.445)	89.948
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	326.347	339.500
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	493.792	1.208.831

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 30 de junio de 2023, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés). Los presentes estados financieros intermedios separados condensados (en adelante los “estados financieros”) al 30 de junio de 2023, han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV, optando por presentar los estados financieros correspondiente a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad, correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2022.

Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

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

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados al 30 de junio de 2023. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

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

Los presentes estados financieros separados corresponden al período iniciado el 1° de enero de 2023 y terminado el 30 de junio de 2023. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2022, y presenta información comparativa de los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 30 de junio de 2022.

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) contenidas en el Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias). De acuerdo con dichas normas, las sociedades emisoras deben presentar sus estados financieros aplicando la Resolución Técnica 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), sus modificatorias y circulares de adopción de NIIF que la FACPCE dicte de acuerdo a lo establecido en aquella Resolución Técnica.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al período finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros separados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF. Para más información sobre el mecanismo adoptado en la incorporación del ajuste por inflación remitirse a la nota 3.2 de los estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros intermedios separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 10 de agosto de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	28.938	50.523	288.649	94.304	790.221	116.654	1.369.289
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Total	28.938	50.523	288.649	94.304	790.221	116.654	1.369.289
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2023	(23.308)	(32.215)	(267.348)	(93.612)	(463.802)	(110.252)	(990.537)
Depreciaciones	(1.112)	(6.543)	(10.700)	(680)	(34.583)	(6.318)	(59.936)
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	(24.420)	(38.758)	(278.048)	(94.292)	(498.385)	(116.570)	(1.050.473)
Valor residual Jun 30, 2023	4.518	11.765	10.601	12	291.836	84	318.816

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2022	36.658	33.697	280.644	125.285	790.221	116.654	1.383.159
Adquisiciones	-	16.826	8.005	-	-	-	24.831
Bajas	(7.720)	-	-	(30.981)	-	-	(38.701)
Total	28.938	50.523	288.649	94.304	790.221	116.654	1.369.289
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2022	(28.124)	(20.905)	(245.943)	(110.208)	(393.984)	(91.484)	(890.648)
Depreciaciones	(2.255)	(11.310)	(21.405)	(3.987)	(69.818)	(18.768)	(127.543)
Disminuciones	7.071	-	-	20.583	-	-	27.654
Total	(23.308)	(32.215)	(267.348)	(93.612)	(463.802)	(110.252)	(990.537)
Valor residual Dic 31, 2022	5.630	18.308	21.301	692	326.419	6.402	378.752

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	22.398	22.398
Adquisiciones	-	-
Total	22.398	22.398
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(2.882)	(2.882)
Amortizaciones	-	-
Total	(3.966)	(3.966)
Valor residual Jun 30, 2023	18.432	18.432

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2022	2.922	2.922
Adquisiciones	19.476	19.476
Total	22.398	22.398
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2022	(716)	(716)
Amortización	(2.166)	(2.166)
Disminuciones	-	-
Total	(2.882)	(2.882)
Valor residual Dic 31, 2022	19.516	19.516

Nota 7. Propiedades de inversión

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

	Jun 30, 2023
Al 1º de enero de 2023	154.328
Ajustes por medición a valor razonable	(7.853)
Total al 30 de junio de 2023	146.475

	Dic 31, 2022
Al 1º de enero de 2022	178.491
Ajustes por medición a valor razonable	(24.163)
Total al 31 de diciembre de 2022	154.328

No hubo en el período por los seis meses al 30 de junio de 2023, modificaciones a las propiedades de inversión mencionadas en la Nota 7 de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

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

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		1.294	1.294
GCDI LLC		-	294
La Malteria S.A.U.	10	3.077.531	3.316.440
Limp Ar Rosario S.A.	10	467.345	379.564
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	833.804	873.585
Marina Río Luján S.A.	10	1.457.242	1.692.799
Total Inversiones en sociedades		5.837.216	6.263.976

La Sociedad ha registrado al 30 de junio de 2023 un pasivo por \$ 1.305.161 con TGLT Uruguay S.A, \$14.808 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE, \$ 85 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, \$282 GCDI LLC, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 30).

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

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

	Marina Rio Lujan S.A.	La Malteria S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2023	1.692.799	3.316.440	873.585	379.564	1.294
Movimientos del período:					
Resultado de Inversiones permanentes	(235.557)	(148.986)	82.583	237.408	-
Aportes	-	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	-	(89.923)	1.546	801	-
Distribución de dividendos	-	-	(123.910)	(150.428)	-
Total inversiones al 30 de junio de 2023	1.457.242	3.077.531	833.804	467.345	1.294

Nota 9. Plusvalía

	Total
Valor residual Dic 31, 2022	6.729.431
Pérdida por deterioro	-
Valor residual Jun 30, 2023	6.729.431

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

61

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS

CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Información sobre el ente emisor								
		Según el último estado financiero emitido							Patrimonio neto	Porcentaje de participación
		Jun 30, 2023	Dic 31, 2022	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del período		
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C.Y F – Eleprint S.A – UTE (2)	-	1.294	1.294	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	4.077	4.975	33,33%
Marina Río Luján S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	1.457.242	1.692.799	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	30/6/2023	2.963.881	(453.488)	4.001.342	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(1.305.161)	(1.904.910)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	30/6/2023	18.778	(417.303)	(1.691.347)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	467.345	379.564	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	30/6/2023	5.680	593.520	1.161.479	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	833.804	873.585	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	30/6/2023	45.406	161.928	1.616.44	51%
GCDI LLC (3)	\$100 de 1 voto c/u	(282)	294	Inversora	919 N. Market Street, Suite 725, Wilmington, Delaware	30/06/2023	193	-	193	100%
La Maltería S.A.U. (3)(4)	\$100 de 1 voto c/u	3.077.531	3.316.440	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la cpra, vta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	30/6/2023	195.955	(148.986)	2.333.174	100%

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

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

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

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

62

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	9.944.227	9.673.292
Metra Puerto Norte	420.689	959.742
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(38.186)	(89.950)
Astor San Telmo	(797.290)	(797.290)
Subtotal Inventarios – No corrientes	9.529.440	9.745.794
Corrientes		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	42.096	46.651
Metra Puerto Norte	5.581.075	4.885.879
Otros Proyectos	3.799	3.799
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(997.286)	(945.524)
Subtotal Inventarios – Corrientes	4.629.684	3.990.805
Total Inventarios	14.159.124	13.736.599

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

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

No corrientes	ASTOR SAN TELMO		METRA PUERTO NORTE 2	
	Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2023	8.876.003		869.791
Traspaso a corriente	-		(499.780)	
Altas del período	270.934		12.492	
Total Inventarios no corrientes al 30 de junio de 2023	9.146.937		382.503	

Corrientes	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
	Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2023	46.651	461.115	3.479.240
Traspaso a corriente	-	-	499.780	-
Altas del período	-	-	143.654	-
Entregas del período	(4.555)	-	-	-
Total Inventarios corrientes al 30 de junio de 2023	42.096	461.115	4.122.674	3.799

Nota 12. Activos por impuestos

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto a las Ganancias	173.893	193.132
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	5.847	8.923
Total Activos por Impuestos	179.740	202.055

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

63

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Depósitos en garantía moneda extranjera	9.666	10.183
Diversos en moneda nacional	988	1.201
Unidades recibidas por canje	2.600.425	1.556.776
Subtotal Otros créditos – No corrientes	2.611.079	1.568.160
Corrientes		
Anticipo a proveedores en moneda extranjera	-	18.951
Anticipos a proveedores en moneda nacional	1.090.688	2.096.655
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	7.679	233.252
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta ME	58	-
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión	198.274	208.903
Créditos impositivos UTES	205.988	68.815
Créditos varios UTES	162.667	168.481
Depósitos en garantía en moneda nacional	6.493	4.207
Depósitos judiciales	12.775	19.917
Depósitos judiciales en moneda extranjera	-	4.068
Diversos	21.333	6.750
Gastos a recuperar	13.611	20.770
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional	4.107	6.267
Gastos a rendir en moneda nacional	13.074	3.580
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	109.752	720
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	9.029	12.326
Impuestos Previsionales	10.568	13.371
Unidades recibidas por canje	739.806	225.123
Subtotal Otros créditos – Corrientes	2.605.902	3.112.156
Total Otros créditos	5.216.981	4.680.316

Nota 14. Créditos por ventas

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	54.990	83.169
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	404.444	682.927
Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes	459.434	766.096
Corrientes		
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	4.647.655	5.185.448
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE	174.855	396.041
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	46	26
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	188.224	188.319
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes	5.010.780	5.769.834
Total Créditos por ventas	5.470.214	6.535.930

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

64

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
A vencer		
Hasta 3 meses	4.307.070	3.472.299
De 3 a 6 meses	14.700	29.450
De 6 a 9 meses	11.587	28.642
De 9 a 12 meses	19.583	64.471
Más de 12 meses	459.434	766.096
Vencido		
Hasta 3 meses	525.516	892.141
De 3 a 6 meses	9.650	25.782
De 6 a 9 meses	22.708	664.765
De 9 a 12 meses	3.182	495.398
Más de 12 meses	96.784	96.886
Total	5.470.214	6.535.930

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Caja en moneda nacional	3.936	4.159
Bancos en moneda nacional	114.957	32.327
Bancos en moneda extranjera	9.402	2.019
Fondos comunes de inversión MN	186.967	-
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK	6.455	18.370
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía	129.642	268.855
Fideicomiso Metra Puerto Norte	1.785	617
Fideicomiso Metra Puerto Norte moneda extranjera	40.648	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	493.792	326.347

Nota 16. Pasivos por impuestos

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Impuesto diferido	1.518.939	987.307
Total Pasivos por impuestos	1.518.939	987.307

Nota 17. Provisiones

No Corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
En moneda nacional		
Saldos al inicio	691.428	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(238.330)	-
Altas (I)	176.163	691.428
Utilizaciones durante el período	(13.537)	-
Total Provisiones - No Corrientes	615.724	691.428

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

65

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 17. Provisiones (Continuación)

Corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
En moneda nacional		
Saldos al inicio	1.146.278	919.953
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(395.113)	(447.681)
Altas (I)	83.367	677.618
Recupero	(17.464)	-
Utilización durante el período	-	(3.612)
Total Provisiones - Corrientes	817.068	1.146.278
Total Provisiones	1.432.792	1.837.706

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

Nota 18. Pasivos del contrato

No corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Cobros anticipados	9.764.398	8.844.961
Impuesto al valor agregado	(98.696)	(130.774)
Fondo de equipamiento	1.799	2.745
Otros pasivos del contrato	199.625	191.513
Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes	9.867.126	8.908.445
Corrientes		
Cobros anticipados	7.508.448	6.754.318
Impuesto al valor agregado	(53.852)	(61.533)
Fondo de equipamiento	5.961	8.475
Fondo operativo	4.500	4.981
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes	7.465.057	6.706.241
Total Pasivos del contrato	17.332.183	15.614.686

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

No corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Astor San Temo	9.867.126	8.908.446
Subtotal Pasivos del contrato no corrientes	9.867.126	8.908.446
Corrientes		
Metra Puerto Norte 2	3.209.010	3.009.023
Metra Puerto Norte 1	36.045	40.669
Segmento Construcción	3.881.834	3.634.516
Otros Proyectos	338.168	22.032
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes	7.465.057	6.706.240
Total Pasivos por Contratos	17.332.183	15.614.686

Nota 19. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Otros pasivos	93	4.752
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes	93	4.752

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

66

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 19. Otras cuentas por pagar (continuación)

Corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Acreedores varios en moneda nacional	1.675.220	2.710.679
Acreedores varios en moneda extranjera	191.849	238.734
Otros pasivos	6.140	43.866
Otros pasivos – UTES	-	97.128
Ingresos diferidos	-	87.266
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes	1.873.209	3.177.673
Total Otras cuentas por pagar	1.873.302	3.182.425

Nota 20. Préstamos

No corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	2.773	4.857
Obligaciones negociables en moneda extranjera	4.326.766	4.999.397
Subtotal Préstamos – No Corrientes	4.329.539	5.004.254
Corrientes		
Adelantos en cuenta corriente	4.376	175.168
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	5.727	8.076
Obligaciones negociables en moneda extranjera	393.230	173.131
Otros pasivos financieros	390.000	396.760
Préstamos recibidos	2.115	6.568
Préstamos recibidos moneda extranjera	206.678	-
Subtotal Préstamos – Corrientes	1.002.126	759.703
Total Préstamos	5.331.665	5.763.957

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

POR EL PERÍODO	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Saldos al inicio	5.763.957	7.951.812
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(2.246.793)	(1.378.380)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	533.437	409.501
Baja por traspaso de deuda (Gastos ITAU)	-	123.255
Cambio pasivo ON XVI NIIF 9	-	73.849
Intereses devengados	164.937	504.761
Efectos de la variación del tipo de cambio	1.552.979	2.210.818
Adelantos en cuenta corriente	(110.413)	153.149
Pagos de capital	(324.952)	(2.939.970)
Pagos de intereses	(1.487)	(1.308.968)
Retenciones según contratos	-	(35.870)
Saldos al cierre	5.331.665	5.763.957

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

67

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 21. Otras cargas fiscales

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No corrientes		
Plan de pagos impuestos provinciales	9.572	22.110
Subtotal Otras cargas fiscales – No Corrientes	9.572	22.110
Corrientes		
Impuesto a los Ingresos Brutos	51.215	20.578
Impuesto sobre los Bienes Personales	-	20.754
Otras cargas fiscales UTEs	3.905	2.504
Plan de pagos impuestos municipales	118	375
Plan de pagos impuestos nacionales	10.649	136.641
Plan de pagos impuestos provinciales	11.713	20.441
Provisión impuestos nacionales	86.590	10.378
Retenciones y percepciones a depositar	44.634	98.376
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes	208.824	310.047
Total Otras cargas fiscales	218.396	332.157

Nota 22. Deudas comerciales

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
No Corrientes		
Provisión para gastos en moneda extranjera	-	36.517
Subtotal Deudas Comerciales– No Corrientes	-	36.517
Corrientes		
Proveedores en moneda nacional	939.461	895.128
Proveedores en moneda extranjera	517.612	439.775
Cheques diferidos	393.150	394.362
Provisión para gastos en moneda nacional	59.152	182.125
Provisión para gastos en moneda extranjera	52.643	18.924
Provisión para obras en moneda nacional	1.184.861	1.717.877
Provisión para obras en moneda extranjera	81.227	86.907
Deudas comerciales – UTEs	132.896	21.272
Fondo de reparo en moneda nacional	139.169	138.303
Total Deudas comerciales– Corrientes	3.500.171	3.894.673
Total Deudas Comerciales	3.500.171	3.931.190

Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Sueldos a Pagar	97.197	156.508
Cargas sociales a pagar	109.697	142.351
Provisión para vacaciones y SAC	218.535	296.988
Plan de pagos Impuestos Nacionales SUSS	132.511	155.341
Total Remuneraciones y cargas sociales	557.940	751.188

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 24. Capital social

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

Accionistas	Jun 30, 2023		Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	539.359.457	58,93%	541.609.457	58,55%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	153.337.862	16,75%	155.587.862	16,82%	105.950.477	11,46%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.. ⁽³⁾	257.330.608	28,12%	257.330.608	27,83%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	0,00%	9.752.147	1,05%	9.752.054	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	118.548.488	12,95%	116.298.395	12,57%	165.945.378	17,94%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	924.990.607	100%	924.990.514	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, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Ingresos por entrega de inventario	17.496	-	110	-
Ingresos por venta	86.336	225.432	542	225.527
Ingresos por servicios prestados	13.163.005	8.939.975	5.344.344	4.939.302
Total ingresos por actividades ordinarias	13.266.837	9.165.407	5.344.996	5.164.829

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Costos por entrega de inventario	1.677	-	1.154	-
Costos por venta de bienes de cambio	68.733	178.197	3.174	178.197
Costos por servicios prestados	9.837.255	7.940.159	3.725.060	4.816.291
Total Costo de las actividades ordinarias	9.907.665	8.118.356	3.729.388	4.994.488

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

69

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de comercialización

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Sueldos y cargas sociales	165.009	246.780	123.784	64.388
Otros gastos del personal	12.291	2.576	9.858	1.226
Alquileres y expensas	8.264	7.281	6.332	(1.683)
Honorarios profesionales	10.482	3.174	3.892	2.926
Impuestos, tasas y contribuciones	344.013	293.012	164.808	127.971
Movilidad y viáticos	6.400	434	4.055	227
Gastos de computación y servicios	4.442	2.098	3.665	479
Gastos de ventas	98	3.768	98	3.748
Gastos de publicidad	9.362	14.276	2.569	11.789
Gastos de oficina	2.709	3.063	2.042	(1.349)
Gasto de posventa	8.800	13.104	7.692	13.104
Total Gastos de comercialización	571.870	589.566	328.795	222.826

Nota 28. Gastos de administración

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Sueldos y cargas sociales	635.634	567.727	254.844	326.908
Otros gastos del personal	45.631	16.617	23.048	12.460
Alquileres y expensas	31.833	47.012	13.993	19.425
Honorarios profesionales	93.705	179.158	26.372	84.660
Honorarios al Directorio	24.264	25.284	13.397	18.495
Honorarios a la Sindicatura	11.643	7.231	6.570	2.229
Impuestos, tasas y contribuciones	2.515	2.799	686	848
Gastos de oferta pública	5.525	21.697	4.416	4.318
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	59.936	62.330	28.001	31.780
Movilidad y viáticos	1.673	2.932	759	2.202
Gastos de computación y servicios	23.527	32.502	14.895	18.678
Gastos de oficina	11.624	20.143	4.980	6.454
Gastos de mantenimiento de equipos	3.567	4.967	1.808	1.400
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	111	-	111	-
Gastos generales	5.435	5.209	3.135	(7.159)
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	109.572	101.709	51.095	42.691
Seguros	31.369	4.851	7.296	4.052
Total Gastos de administración	1.097.564	1.102.168	455.406	569.441

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

70

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 29. Otros gastos operativos

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Acuerdos contractuales	57.834	750.889	14.122	750.889
Gastos bancarios	22.939	13.264	12.710	4.679
Gastos de consorcio	14.932	21.684	10.123	15.038
Otros créditos incobrables	56.067	201.320	39.363	167.479
Otros gastos no deducibles	24.520	17.558	12.802	8.423
Vicios ocultos	9.542	37.486	(5.169)	14.852
Total Otros gastos operativos	185.834	1.042.201	83.951	961.360

Nota 30. Otros egresos e ingresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Venta de bienes de uso	56	7.000	-	321
Recupero de gastos	31.548	-	28.899	-
Juicios y otras contingencias	(252.785)	(602.524)	(127.132)	(24.758)
Alquileres ganados	832	365	442	280
Diversos	71.950	77.173	4.196	77.173
Impuestos no recuperables	(31.520)	(2.703)	(198)	(2.703)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(179.919)	(520.689)	(93.793)	50.313

Nota 31. Resultados financieros

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Diferencias de cambio				
Ingresos sobre diferencias cambiarias	616.582	663.771	305.135	421.447
Egresos sobre diferencias cambiarias	(2.584.319)	(2.442.798)	(1.338.059)	(1.039.508)
Total Diferencias de cambio	(1.967.737)	(1.779.027)	(1.032.924)	(618.061)
Ingresos financieros				
Intereses	653.150	303.769	12.145	183.013
Descuentos por pronto pago	-	616.079	-	(492)
Resultado por venta de inversiones transitorias	123.537	25.743	122.849	25.743
Valor actual de créditos	109.304	275.830	7.671	108.446
Actualizaciones índices	48.012	58.912	26.622	34.420
Total Ingresos financieros	934.003	1.280.333	169.287	351.130
Costos financieros				
Intereses	(485.355)	(1.295.655)	(230.969)	(121.990)
Subtotal Intereses	(485.355)	(1.295.655)	(230.969)	(121.990)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

71

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 31. Resultados financieros (Continuación)

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Otros costos financieros				
Resultado por tenencia de inversiones	-	(4.930)	-	-
Resultado por descuento de documentos	(26.029)	(108.007)	(12.338)	(9.777)
Subtotal Otros costos financieros	(26.029)	(112.937)	(12.338)	(9.777)
Total Costos financieros	(511.384)	(1.408.592)	(243.307)	(131.767)
Total Resultados financieros	(1.545.118)	(1.907.286)	(1.106.944)	(398.698)

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 2023 y 2022:

	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(531.632)	(511.183)
Total del Impuesto a las Ganancias	(531.632)	(511.183)

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

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Quebranto fiscal de fuente nacional	204.458	1.254.765
Valuación Inversiones transitorias	662	(2.915)
Costos financieros	(27.593)	(42.107)
Propiedades, planta y equipo	(72.521)	(79.778)
Intangibles	(2.637)	(1.694)
Leasing	(225)	(343)
Créditos incobrables	72.487	(103.712)
Valuación Propiedades de Inversión	16.184	21.701
Valuación inventarios	(3.276.486)	(2.924.564)
Valuación moneda extranjera	26.679	40.712
Obligación Negociable Privada	(62.078)	(44.483)
Otros créditos	(810.051)	(888.812)
Resultados UTEs	(135)	(206)
Gratificaciones	20.257	30.908
Pasivos del contrato	2.254.316	1.871.501
Provisiones Varias	338.441	454.318
Pasivo por ajuste impositivo	(206.375)	(581.307)
Ingresos diferidos	5.678	8.709
Posición neta (Pasivo)/ Activos por Impuesto Diferido	(1.518.939)	(987.307)

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

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

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

	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(292.485)	896.167
Amortización Rodados	(2)	(52)
Amortización Marcas	(116)	(57)
Autónomos	(77)	(122)
Resultado venta FCI	2.125	-
Reclasificaciones	(391)	-
Consumo ajuste por inflación impositivo	(832.995)	(684.758)
Defecto provisión	-	98
Gastos no deducibles	(11.101)	(3.943)
Gastos de Rodados	(66)	(138)
Impuestos no deducibles	-	(4)
Honorarios directores	-	(5.550)
Intereses	-	(1.515)
Inversiones permanentes	(17.687)	(475.332)
Inversiones transitorias	-	3.262
Propiedades, planta y equipos	5.606	7.026
Prescripción Quebrantos	(83.631)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	-	1.111
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	584.813	29.991
Valor actual	114.375	-
Venta de sociedades	-	(277.367)
Impuesto a las Ganancias	(531.632)	(511.183)

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 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual. El impacto del ajuste por inflación impositivo a partir del período 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo período fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

73

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

Año de Vencimiento	Pesos
2025	192.677
2027	11.781
Total	204.458

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, 2023	Dic 31, 2022
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	484.266	587.864
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	-	684
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes	484.266	588.548
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
CRÉDITOS POR VENTAS		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	17.041	26.009
FDB S.A. en moneda nacional	2.461	3.756
FDB S.A. en moneda extranjera	14.229	14.991
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	3.589	1.518
Subtotal	37.320	46.274
OTROS CRÉDITOS		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	5.654	7.850
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	-	17.323
Eleprint S.A.	415	633
FDB S.A. en moneda extranjera	3.845	4.051
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	2.588	46.762
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	-	20
GCDI LLC	-	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	61.200	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	97.000	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	695.867	726.321
Accionistas personas físicas	-	20.754
Subtotal	866.569	823.714
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes	903.889	869.988
Total Créditos con partes relacionadas	1.388.155	1.458.536

(1) Al 30 de junio de 2023, se realizaron diferentes líneas de préstamos entre la sociedad y Ponte Armelina S.A., por una suma de US\$ 2.220.939, devengando intereses compensatorios a una tasa de interés anual del 12 %, cuyo vencimiento operan al 31.12.2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

74

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (Continuación)

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

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	14.808	14.808
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	14.808	14.808
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
Marina Río Luján S.A.	287	438
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	240
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE	-	43.776
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	72	85
Limp Ar Rosario S.A.	-	1.126
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	-	153
GCDI LLC en moneda extranjera	-	331
GCDI LLC	282	-
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	-	205.699
Ponte Armelina S.A	21	-
TGLT Uruguay S.A.	1.305.161	1.447.516
Subtotal	1.305.980	1.699.364
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	1.305.980	1.699.364
Total Deudas con partes relacionadas	1.320.788	1.714.172

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

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(511)	(501)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(8)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(773)	6.980
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	36.600	(50.191)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	-	72.590
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	46.965	61.991
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(46.243)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	-	88.959
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	-	(2.052)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(183)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(26)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(119.262)	(194.895)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	23.257	53.669
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	(2.966)	(2.860)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

75

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (Continuación)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(738)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(91.800)	(93.184)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Pagos efectuados	(100)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	30.600	31.061
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	(12.564)	(76.009)
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	24.438	61.445
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	10.135
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	-	(59)
Marina Río Luján S.A.	Aportes Financieros	-	(60.905)
Ponte Armelina S.A.	Préstamos otorgados	(111.642)	-

- Transacciones y sus efectos en resultados

		(Pérdida) / Ganancia	
Nombre de la empresa	Transacción	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	-
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(2.706)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	773	(6.980)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	46.243	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(5.971)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(218)	-
FDB S.A.	Resultados financieros	(2.693)	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	-	5.262
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	-	2.052
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	83	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	(3.852)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(16.354)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	2.966	2.860
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	738	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(135)	-
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	12.564	76.009
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	(24.438)	(61.445)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(461.955)	333.008
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	-	(10.135)
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	-	59
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	(8.640)	395.506
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	42.589	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

76

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 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV

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

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

Nota 35. Reclamos

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

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

Nota 36. Guarda de documentación

En cumplimiento del artículo 5° inciso a. 3) Sección I del Capítulo V del Título II de las N.T. 2013 y sus modificaciones, la Sociedad encomienda la guarda de la documentación que reviste antigüedad en la Empresa ADDOC S.A., dirección Av. Luis Lagomarsino N° 1750 (Ex RN 8 Km 51,200), B1629AAN Pilar, Buenos Aires. Asimismo, la Sociedad también encomienda la guarda de la documentación restante en la empresa Iron Mountain Incorporated, en la cual posee 1069 cajas en la dirección Av. Amancio Alcorta 2482, Parque Patricios; 958 cajas en la localidad de Carlos Epegazzini, dirección San miguel de Tucumán 601; 56 cajas en la calle Torcuato Di Tella 1800 en la misma localidad; y 73 cajas en la localidad de Tristán Suárez, dirección Puente del Inca 2450.

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

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 3.086.328.

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

77

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 2023 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Hechos posteriores

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10 de agosto de 2023

78

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

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

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

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**GCDI S.A.**” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2023, (ii) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por el período de seis y tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 38.

b) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** con sus sociedades controladas (las que se detallan en la Nota 4.2 a dichos estados financieros intermedios consolidados) que incluyen (i) el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2023, (ii) los correspondientes estados intermedios consolidados condensados del resultado y otro resultado integral por el período de seis y tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 43.

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

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS – Continuación

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 y al período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2022, son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, mencionados precedentemente, y tienen el propósito de que se interpreten sólo en relación con los estados financieros intermedios y consolidados condensados actuales.

2. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

El Directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

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

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

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES - Continuación

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

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

- i) En Notas 37 y 41 “Capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados respectivamente, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 3.081.315 y \$ 3.073.440 respectivamente. La Dirección estima que las negociaciones realizadas con los acreedores, las ventas de activos proyectadas, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) En Notas 32 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido”, y Notas 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el quebranto por impuesto diferido por miles \$ 204.458 y créditos por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 179.740. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. Por lo tanto, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos debiera ser ajustados.

5. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

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

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

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

6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

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

- a) En Notas 35 y 32 “Reclamos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000, con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar. En la eventualidad que la sentencia no fuera recurrida y quedara firme, los reclamantes continuarán siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles debiendo la Sociedad realizar el pago de intereses y del capital de dichas obligaciones negociables convertibles a sus respectivos vencimientos.
- b) En Nota 35 “Reclamos” y en Nota 39 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección describe que con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto. Esto motivará un nuevo traslado a la Sociedad, la cual debe realizar la contestación, previo al que el Juez resuelva. La Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

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

7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

- a) Los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados mencionados en la Apartado 1.) de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado y en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores;
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad controlante, mencionados en la Apartado 1.a) de este informe, surgen de sus registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de los operaciones del trimestre al libro diario, que a la fecha no han sido transcritos, y que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados, mencionados en la Apartado 1.b) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios condensados separados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 4.2. de los estados financieros intermedios consolidados condensados;
- c) Hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados requerida por la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) Al 30 de junio de 2023 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables, ascendía a \$ 242.400.520 siendo no exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de agosto de 2023.

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

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

INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de
GCDI S.A.

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

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN LIMITADA

- a) Estado de Situación Financiera Separado intermedio condensado al 30 de junio de 2023.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral separados Intermedios condensados por el período de 3 y 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto separado condensado por el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- d) Estado de flujos de efectivo separado condensado por el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios separados condensados al 30 de junio de 2023.
- f) Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 30 de junio de 2023.
- g) Estados del resultado del periodo y otro resultado integral consolidados condensados por el periodo de 3 y 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de junio de 2023.
- k) Reseña Informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 y al período de 3 y 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés), y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios adjuntos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia".

El directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

III. RESPONSABILIDAD DEL SINDICO

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes, Resolución Técnica Nro. 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en Actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de CGDI S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión de fecha 10 de agosto de 2023 de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad” adoptada por la Resolución Técnica N°33 de la FACPCE, donde manifiestan, con algunas salvedades, que nada ha llamado su atención que los hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de GCDI S.A. no estén preparados en sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

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

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

IV. FUNDAMENTOS DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADEDES

i) En Notas 37 y 41 “Capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados respectivamente, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 3.081.315 y \$ 3.073.440 respectivamente. La Dirección estima que las negociaciones realizadas con los acreedores, las ventas de activos proyectadas, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.

ii) En Notas 32 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido”, y Notas 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el quebranto por impuesto diferido por miles \$ 204.458 y créditos por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 179.740. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. De acuerdo a lo descripto no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos y pasivos debieran ser ajustados.

V. CONCLUSIÓN

Basado en nuestra revisión, con el alcance descripto en el capítulo III, y, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descriptas en el capítulo IV, estamos en condiciones de informar que nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados de GCDI S.A. al 30 de junio de 2023 y sus estados financieros intermedios consolidados condensados a dicha fecha, detallados en el capítulo I, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

VI. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- a) En Notas 35 y 32 “Reclamos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000, con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas

obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar. En la eventualidad que la sentencia no fuera recurrida y quedara firme, los reclamantes continuarán siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles debiendo la Sociedad realizar el pago de intereses y del capital de dichas obligaciones negociables convertibles a sus respectivos vencimientos.

- b) En Nota 35 “Reclamos” y en Nota 39 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección describe que con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto. Esto motivará un nuevo traslado a la Sociedad, la cual debe realizar la contestación, previo al que el Juez resuelva. La Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

VII. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de agosto de 2023.

Fernando Gustavo Sasiain
Comisión Fiscalizadora