



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

AL 31 DE MARZO DE 2024

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

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

Nota 43. Hechos posteriores	48
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS	50
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS	51
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS	52
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS.....	53
Nota 1. Propósito de los estados financieros	54
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	54
Nota 3. Actividad de la Sociedad	54
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados	54
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	55
Nota 6. Activos intangibles	56
Nota 7. Propiedades de inversión	56
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	57
Nota 9. Plusvalía.....	57
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades	58
Nota 11. Inventarios	59
Nota 12. Activos por impuestos.....	59
Nota 13. Otros créditos	60
Nota 14. Créditos por ventas	60
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo	61
Nota 16. Pasivos por impuestos	61
Nota 17. Provisiones.....	62
Nota 18. Pasivos por contrato	62
Nota 19. Otras cuentas por pagar	63
Nota 20. Préstamos.....	63
Nota 21. Otras cargas fiscales.....	64
Nota 22. Deudas comerciales	64
Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales.....	65
Nota 24. Capital social	65
Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias	65
Nota 26. Costo de las actividades ordinarias	65
Nota 27. Gastos de comercialización	66
Nota 28. Gastos de administración	66
Nota 29. Otros gastos operativos	67
Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos.....	67
Nota 31. Resultados financieros	67
Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	68
Nota 33. Partes relacionadas	69
Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV	71
Nota 35. Reclamos.....	72
Nota 36. Guarda de documentación	72
Nota 37. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	72
Nota 38. Hechos posteriores	72



RESEÑA INFORMATIVA
GCDI S.A.
AL 31 DE MARZO DE 2024

BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Hechos relevantes del período

Información judicial.

Con fecha 1ro de marzo de 2024, en relación al HR# 2818748 de fecha 12 de julio de 2022, la Sociedad fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados "ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSIÓN DE OBRAS", en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Renuncias de Directores titulares y Gerente General (CEO)

Con fecha 5 de marzo de 2024 el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó las renunciaciones irrevocables e indeclinables presentadas por los Sres. Alejandro Belio y Carlos Manfroni a los cargos de directores titulares que ocupaban en el Directorio de la Sociedad, ambas con efectos al 8 de marzo de 2024. El Sr. Alejandro Belio manifestó que las razones de su renuncia obedecen a que aceptó un nuevo proyecto y desafío profesional; mientras que el Sr. Carlos Manfroni esgrimió razones estrictamente personales.

Asimismo, el Directorio tomó nota del anuncio por parte del Sr. Alejandro Belio de su decisión de desvincularse de su rol de Director General (CEO), con efectos a partir del 1° de abril de 2024. Al respecto se informa que la Sociedad ya puso en marcha el proceso de búsqueda y selección de su reemplazo.

Información Judicial

El día 15 de marzo de 2024 y en relación al HR #3126707 de fecha 12 de diciembre de 2023, a través del cual respecto al recurso de apelación interpuesto ante la Corte de Apelaciones de los Estados Unidos para el Segundo Circuito contra la sentencia dictada en la causa iniciada contra la Sociedad en los tribunales del Distrito Sur de Nueva York por Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust (la "Apelación"); se informa que dentro del plazo fijado por la Corte de Apelaciones, la Sociedad ha comunicado formalmente su decisión de reestablecer la Apelación, por lo que la tramitación del caso continuará su curso de conformidad con las reglas procesales locales.

Hechos relevantes posteriores al período

Designación y ratificación de los miembros del Directorio

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

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

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

Directorio:

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

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Comité de Auditoría

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

Comité de Compensación

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

Laudo arbitral – Liquidación.

Con respecto a lo informado mediante Hecho Relevante de fecha 4 de diciembre de 2023, en el marco de la demanda arbitral iniciada por la Sociedad ante el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (""BCBA"") contra NUCLEOLÉCTRICA ARGENTINA S.A. (""NASA"") y la reconvencción por parte de NASA, con motivo de la decisión adoptada por NASA en febrero de 2020 para la rescisión del Contrato, de fecha 17 de enero de 2017 cuyo objeto fuera la ejecución de la ingeniería, provisión, montaje, terminaciones civiles y puesta en marcha de los sistemas del edificio de almacenamiento en seco de los elementos combustibles quemados de la Central Nuclear Atucha I. Al respecto, se informa que luego de que el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA dictara su laudo haciendo lugar a la demanda y a la reconvencción, ambas en forma parcial, y luego de que las partes practicaran sus respectivas liquidaciones por los rubros admitidos, el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA resolvió con fecha 30 de abril, que corresponde abonar la diferencia entre ambas liquidaciones, la que determinó en la suma de Pesos trescientos noventa millones trescientos treinta mil quinientos noventa y ocho con 53/100 (\$390.330) a favor de NASA, liquidación que ha quedado firme.

Hitos relevantes acerca de nuestra actividad de construcción

Cliente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 31/03/2024
Club Atlético River Plate - Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti	mar-22	Obra de renovación del Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti: Etapa 1 - construcción de graderíos Inferiores nivel 0 y Espacios Hospitality nivel 3. Incluyen las tareas de demoliciones, movimientos de suelos, estructuras de hormigón armado y metálicas, mamposterías, albañilería, carpinterías, pintura, revestimientos e instalaciones completas.	mar-22	100%
	May-23	Etapa 2: corresponde a la renovación de los sectores hall central sector San 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	47%
	Mar-24	Etapa 3: corresponde a la renovación de los sectores de circulación e interiores de Palcos San Martín y Belgrano, Palco de Honor, cabinas e prensa Belgrano y anillo de circulación de planta baja.	Abri-24	0%
Reactor R-10 CNEA Ezeiza	feb-16	Los trabajos incluyen las obras civiles completas, obras de infraestructura y construcciones metálicas e instalaciones básicas.	mar-16	100%
	Ago-23	Se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 17 que extiende el plazo de obra hasta septiembre de 2023. Con la última ampliación aprobada, al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 777,5 millones a valores de abril de 2016. El grado de avance total del proyecto al 30 de septiembre de 2023, sobre la totalidad de las obras contratadas, es del 98%. Se encuentra además pre acordado y en trámite de formalización una extensión de contrato que agrega un plazo complementario de 4 meses hasta enero de 2024 y un balance de economías y demasías que se está completando de evaluar.	Ago-23	
América Pavilion S.A. - OM Recoleta	ene-17	Etapa 1: Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos"	ene-17	90%
	ago-17	Etapa 2: "Obra Húmeda": incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de marcos, herrerías y conductos de ventilación	oct-17	

	may-19	Ampliación del contrato de construcción: incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termo mecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas".	sep-19	
	may-23	En mayo de 2023 se acordó una reprogramación parcial hasta marzo 2024 donde se completan algunos sectores de las obras y luego se continuará negociando el resto de la obra.	May-23	
	Ene-24	Corresponde a la construcción de la estructura de hormigón del edificio ubicado en Callao 1033 dentro del mismo complejo.	Ene-24	
Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 - L'Avenue Libertador	feb-19	El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente. La suspensión de obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implicaron la reprogramación del plazo de ejecución hasta marzo de 2024 y ampliaciones de contrato.	mar-18	94%
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Aeroparque Jorge Newbery	mar-22	Relocalización de Instalaciones de Gremios y Comedor del personal y mobiliarios, y las obras del sector de conexión internacional	abr-22	84%
	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	96%
	Nov-23	Los Trabajos comprenden la terminación de la obra que comprende albañilería, instalaciones, carpintería e instalaciones.	Nov-23	8%
Edificio SUCRE 925	Jun-23	SPX S.A., aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de Estructura de Hormigón Armado del Edificio ubicado en calle Sucre 925, barrio de Belgrano, de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden la construcción de la estructura de hormigón armado de la obra general con la provisión total de materiales, servicios e ingeniería.	Sep-23	75%
Hotel Plaza	Jun-23	Galerías Pacífico S.A. y Alvear Palace Hotel S.A.I., aceptaron la oferta de la Sociedad para la obra de Demolición, excavación, caja seca y puesta a tierra que corresponde a la primera etapa de la Obra de Renovación del Hotel Plaza ubicado en el barrio de Retiro, C.A.B.A.	Ago-23	20%
Sheraton Hotel – Buenos Aires	Abr-23	Argentina Commercial Properties aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de remodelación de habitaciones y pasillos del Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center ubicado en calle San Martin 720 de la Ciudad de Buenos Aires	Jul-23	59%
Edificio AURA NUÑEZ – Obra completa	Jun-23	GCH Núñez SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Cuba 4555, barrio de Núñez de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado, la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total.	Oct-23	5%
Edificio AURA OLIVOS	Ene-24	GCH Olivos SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Guillermo Rawson 2729, de Olivos en Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado y la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total.	Mar-24	0%
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.	ago-18	Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A, por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales externas, y Grupo C que comprende la instalación termo mecánica. Como consecuencia de las medidas adoptadas tomadas por el Gobierno Nacional y en particular por las autoridades aeroportuarias, tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, Aeropuertos Argentina 2000 S.A. comunicó a la Sociedad la suspensión de la obra desde el 19 de marzo de 2020.	sep-18	99%
	jul-22	Se acordó la reprogramación y continuación de las obras, estableciendo un nuevo monto de contrato a ejecutar. Posteriormente, en noviembre 2022 se incorporaron nuevos trabajos complementarios en marzo 2023 otro paquete de trabajos complementarios. El reinicio de las obras para esta segunda etapa se produjo en julio 2022.	jul-22	

Hitos relevantes acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

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

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

Al 31 de marzo de 2024, se encontraba entregado el módulo de ampliación de la Planta de Tratamiento de Efluentes. Se prevé completar su montaje y puesta en marcha en los próximos noventa días. Asimismo, se ha finalizado el techado de las cocheras semicubiertas.

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

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

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

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

Astor San Telmo

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

Metra Puerto Norte

La construcción del Emprendimiento se ha finalizado, quedando ciertas tareas pendientes de ejecución que no han impedido la entrega de unidades funcionales a sus adquirentes. A marzo 2024 se entregó la posesión de 112 departamentos y 4 locales. Se estima finalizar la posesión de la totalidad de las unidades durante los próximos meses.

I. DATOS ESTADISTICOS

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

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023*	Mar 31, 2022*	Mar 31, 2021*	Mar 31, 2020*
Volumen de producción (m2) **	19.129	28.407	15.544	14.889	20.486
Ventas de construcción en el mercado local	16.289.558	24.190.793	13.236.902	12.678.947	17.445.225

* Saldos reexpresados al 31.03.2024.

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

II. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

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

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020
Activo no corriente	75.106.508	82.900.638	89.754.784	153.105.781	191.493.680
Activo corriente	26.423.925	49.626.463	61.746.135	58.584.722	81.664.557
Total del activo	101.530.433	132.527.101	151.500.919	211.690.503	273.158.237
Pasivo no corriente	55.364.965	53.955.858	62.158.850	75.067.529	107.454.428
Pasivo corriente	36.035.302	58.710.454	51.695.715	69.257.717	78.510.086
Total del pasivo	91.400.267	112.666.312	113.854.565	144.325.246	185.964.514

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Atribuible a los propietarios de la controladora	10.130.166	19.860.789	37.646.354	67.365.257	87.193.723
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
Total del patrimonio neto	10.130.166	19.860.789	37.646.354	67.365.257	87.193.723
Total del pasivo y patrimonio neto	101.530.433	132.527.101	151.500.919	211.690.503	273.158.237

III. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

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

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020
Resultado operativo	(5.124.449)	1.623.671	(3.412.024)	(372.703)	(18.431.184)
Resultado por inversiones en sociedades	(2.565.651)	315.163	414.514	375.776	(10.741.712)
Resultado por venta de sociedades	-	-	6.128.286	-	-
Resultados financieros:	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	(1.047.116)	(3.033.373)	(3.316.579)	(1.999.303)	(10.021.843)
Ingresos financieros	821.693	2.319.193	2.851.716	579.826	7.848.230
Costos financieros	(1.398.617)	(928.334)	(4.026.144)	(3.731.554)	(26.781.020)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	8.618.577	865.348	180.216	3.841.715	20.400.842
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(695.563)	1.161.668	(1.180.015)	(1.306.243)	(37.726.687)
Impuesto a las Ganancias	(2.628.905)	(1.173.959)	(1.854.073)	271.243	(10.547.749)
Resultado del período	(3.324.468)	(12.291)	(3.034.088)	(1.035.000)	(48.274.436)
Otro resultado integral	2.756.152	245.955	(189.828)	(43.165)	1.265.358
Resultado integral total del período	(568.316)	233.664	(3.223.916)	(1.078.165)	(47.009.078)

IV. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

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

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020
Fondos generados (utilizados en) por actividades operativas	(1.370.546)	(1.241.062)	(3.846.847)	(812.588)	25.449.144
Fondos generados (utilizados en) por actividades de inversión	835.937	1.518.923	28.917.052	753.469	(35.218.396)
Fondos generados (utilizados en) por actividades de financiación	24.641	470.439	(18.062.88)	(1.624.129)	(3.219.956)
Total de fondos (utilizados) durante el ejercicio	(509.968)	748.300	7.007.323	(1.683.248)	(12.989.208)

V. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,73	0,85	1,19	0,85	1,04
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,11	0,18	0,33	0,47	0,47
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,74	0,63	0,59	0,72	0,70

VI. PERSPECTIVAS

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

Con relación al año en curso, se estima que el PIB real se contraiga un 2,8% adicional, debido al plan de estabilización que está siendo implementado por el nuevo gobierno, que incluye el realineamiento de precios relativos y la eliminación de desequilibrios fiscales y externos. Respecto a 2025 se espera que la economía crezca un 5%, impulsada por mejores condiciones climáticas, inversiones en el sector energético y la normalización de la producción agrícola.

La inflación aumentó considerablemente en diciembre de 2023, impulsada por el efecto de una devaluación de la tasa de cambio oficial y la eliminación de controles de precios. Asimismo, la inflación mes a mes alcanzó su punto máximo en un 25,5% en diciembre, disminuyendo al 13,2% para febrero. El gobierno implementó medidas de protección social que incluyeron duplicar en términos nominales los principales programas sociales (asignación universal por hijo y apoyo alimentario) y bonos extraordinarios a jubilados de bajos ingresos. Aunque la asistencia social está bien dirigida, el valor real de los beneficios sociales, incluidas las pensiones y transferencias sociales, ha caído un 30% interanual para febrero de 2024.

Argentina se encuentra implementado una Facilidad de Financiamiento Ampliado (EFF, por sus siglas en inglés) con el FMI. En enero de 2024, el directorio ejecutivo del FMI completó la séptima revisión del programa. En línea con el nuevo programa del Gobierno, el EFF se enfoca en implementar un sólido plan de consolidación fiscal con el objetivo de lograr un superávit primario del 2% del PIB en 2024. Se espera que este plan de consolidación fiscal, junto con una postura monetaria de apoyo para combatir la inflación y la simplificación del régimen de cambio (FX), resulte en una acumulación de aproximadamente 10 mil millones de dólares en reservas internacionales netas para finales de 2024.

El programa de estabilización implementado por la nueva administración ha obtenido resultados fiscales. En enero y febrero de 2024, Argentina tuvo superávit fiscal por primera vez en muchos años. La inflación también está comenzando a descender, pero aún se mantiene en niveles altos. El riesgo país también se ha reducido, pasando de 2.100 puntos en enero a 1.432 en marzo de 2024. Sin embargo, continúa siendo uno de los más altos en la región.

Por otra parte, durante el 2022 y 2023 la Sociedad ha logrado reducir significativamente los vencimientos a corto plazo y un desahogo financiero que le permitió continuar el 2024 enfocada en sus objetivos de crecimiento operativo.

Según un reporte emitido por la consultora Orlando Ferreres, la Inversión Bruta Interna Mensual (IBIM) sufrió una disminución del 22,3% en el mes de marzo, alcanzando una contracción del 16,6% en el primer trimestre del año. En términos de dólares, se estima que la inversión alcanzó los US\$5.311 millones durante el mes en cuestión. Por otro lado, la actividad de la construcción continuó en caída durante el mes de marzo, con una disminución del 36,1% en comparación al mismo mes del año pasado. Solo se ha registrado una contracción similar en el período de 2001-2002 y durante los meses de cuarentena en 2020. En términos acumulados, la caída del sector alcanza el 24,0% en el primer trimestre.

El panorama de la construcción en pozo en Buenos Aires enfrenta fluctuaciones significativas marcadas por la inflación y los vaivenes del dólar con tendencia a la baja en tipo de cambio blue en la última semana, aspectos que inciden directamente en el desarrollo de nuevos proyectos y en las consideraciones de los compradores sobre la conveniencia de invertir en el sector inmobiliario. La coyuntura actual presenta un reto para desarrolladores y compradores por igual, dadas las condiciones económicas variables que influyen en los costos de construcción y en los precios de venta del mercado inmobiliario. Expertos confían en seguir adelante con sus proyectos con confianza en el futuro. Consideran que una vez que el Gobierno logre resolver el problema de la inflación, los materiales se estabilizarán y el panorama será mucho más alentador.

Respecto al año en curso, con el cambio de marca consolidado, la Sociedad continuará focalizando sus esfuerzos en el negocio de construcción con el fin de aumentar el volumen de su backlog (contratos de construcción en cartera) el que al 31 de marzo de 2024 ascendía a más de \$80.471,5 millones.

Asimismo, la Compañía seguirá orientada a la finalización de los proyectos de desarrollo en curso a fin de maximizar el valor de estos.

Estimamos que la venta de activos no estratégicos, la obtención de nuevos contratos de obra y el éxito en las negociaciones que se vienen manteniendo para resolver definitivamente el conflicto judicial en Nueva York, permitirán viabilizar el plan de capitalización postergado en el año 2023 y así recomponer el capital de trabajo y cancelar ciertos pasivos corrientes permitiendo a la Sociedad continuar avanzando en el cumplimiento de su plan de negocio.

GCDI S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)



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, 9 de mayo de 2024.

EL PRESIDENTE



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

GCDI S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2024

(Por el período de tres meses)

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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2024

PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 22 de marzo de 2023

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

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

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

13

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	568.489	587.157
Activos intangibles	6	51.997	53.674
Propiedades de inversión	33	7.771.951	11.101.059
Inversiones en Sociedades	40	7.674.685	10.834.523
Plusvalía	7	18.956.078	18.956.078
Inventarios	8	33.216.810	32.952.353
Activos por impuestos	9	301.524	379.014
Otros créditos	10	4.517.269	4.531.047
Créditos con partes relacionadas	30	1.486.609	1.486.609
Créditos por ventas	11	561.096	1.308.932
Total del activo no corriente		75.106.508	82.190.446
Activo corriente			
Activos del contrato		38.390	38.390
Inventarios	8	4.455.392	6.553.197
Otros créditos	10	9.435.395	10.409.047
Créditos con partes relacionadas	30	1.820.977	2.261.248
Créditos por ventas	11	9.413.720	12.614.948
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	1.260.051	1.320.452
Total del activo corriente		26.423.925	33.197.282
Total del activo		101.530.433	115.387.728
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		10.130.166	10.698.482
Total de patrimonio		10.130.166	10.698.482
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	13	5.100.231	2.471.326
Provisiones	14	2.511.739	2.888.450
Pasivos por contratos	15	33.689.017	33.679.378
Deudas con partes relacionadas	30	45.819	45.819
Préstamos	17	14.017.769	19.611.787
Otras cargas fiscales	18	390	3.345
Total del pasivo no corriente		55.364.965	58.700.105
Pasivo corriente			
Pasivos por impuestos	13	70	8
Provisiones	14	3.234.728	3.052.925
Pasivos por contratos	15	6.751.281	11.527.608
Otras cuentas por pagar	16	2.780.301	3.105.770
Deudas con partes relacionadas	30	45.707	936
Préstamos	17	9.446.123	13.078.298
Otras cargas fiscales	18	344.410	388.307
Remuneraciones y cargas sociales	19	2.581.561	3.030.189
Deudas comerciales	20	10.851.121	11.805.100
Total del pasivo corriente		36.035.302	45.989.141
Total del pasivo		91.400.267	104.689.246
Total del patrimonio y del pasivo		101.530.433	115.387.728

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	22	17.812.816	24.512.627
Costos de las actividades ordinarias	23	(15.860.126)	(19.208.964)
Resultado bruto		1.952.690	5.303.663
Gastos de comercialización	24	(655.624)	(905.325)
Gastos de administración	25	(1.341.027)	(1.878.314)
Otros gastos operativos	26	(223.616)	(315.632)
Otros gastos		(1.677)	(1.668)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(3.329.108)	(302.053)
Otros egresos netos	27	(1.526.087)	(277.000)
Resultado operativo		(5.124.449)	1.623.671
Resultado por inversiones en sociedades		(2.565.651)	315.163
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(1.047.116)	(3.033.373)
Ingresos financieros	28	821.693	2.319.193
Costos financieros	28	(1.398.617)	(928.334)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		8.618.577	865.348
Resultado del periodo antes del Impuesto a las Ganancias		(695.563)	1.161.668
Impuesto a las Ganancias	29	(2.628.905)	(1.173.959)
Resultado del periodo		(3.324.468)	(12.291)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Resultados financieros sociedad del exterior		136.745	243.880
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		2.619.407	2.075
Total Otro resultado integral		2.756.152	245.955
Resultado integral total del periodo		(568.316)	233.664
Pérdida del periodo atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(3.324.468)	(12.291)
Total del periodo		(3.324.468)	(12.291)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	35	(0,62)	0,26
Diluido	35	(0,62)	0,26
Resultado integral total del periodo atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(568.316)	233.664
Total de la pérdida del periodo		(568.316)	233.664

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2024	915.238	28.441.100	-	2.193.132	(4.655)	31.544.815	-	(904.171)	(10.824.945)	(9.117.217)	10.698.482	-	10.698.482
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.324.468)	(3.324.468)	-	(3.324.468)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	2.756.152	-	2.756.152	-	2.756.152
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	2.756.152	(3.324.468)	(568.316)	-	(568.316)
Saldos al 31 de marzo de 2024	915.238	28.441.100	-	2.193.132	(4.655)	31.544.815	-	(904.171)	(8.068.793)	(12.441.685)	10.130.166	-	10.130.166

	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	28.430.412	9.752	23.114.914	(4.623)	52.465.693	-	(1.081.658)	(10.318.019)	(21.438.889)	19.627.127	-	19.627.127
Absorción dispuesta por asamblea	-	(122.702)	(9.752)	-	-	(132.454)	-	132.454	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.291)	(12.291)	-	(12.291)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	245.955	-	245.955	-	245.955
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	245.955	(12.291)	233.664	-	233.664
Saldos al 31 de marzo de 2023	915.238	28.307.710	-	23.114.914	(4.623)	52.333.239	-	(949.204)	(10.072.064)	(21.451.180)	19.860.791	-	19.860.791

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

16

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
<u>Actividades de operación</u>		
Resultado del periodo	(3.324.468)	(12.291)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	2.628.905	1.173.959
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	47.181	98.810
Amortizaciones de activos intangibles	1.677	1.668
Resultado por inversiones en sociedades	2.565.651	(315.163)
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	3.329.108	302.053
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(282.759)	(175)
Resultados financieros sociedad del exterior	136.745	243.880
Valor actual de activos y pasivos	-	(314.465)
Efecto de la conversión de estados financieros	2.619.407	2.075
Aumento neto de provisiones	1.860.347	545.429
Diferencia de cambio e intereses devengados	(9.250.834)	(187.798)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(437.071)	(194.843)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	3.949.064	4.159.756
Otros créditos	987.430	(3.958.634)
Créditos con partes relacionadas	440.271	(1.044.031)
Inventarios	1.833.348	(638.083)
Pasivos/Activos por impuestos	2.706.457	1.199.485
Deudas comerciales	(953.979)	706.154
Remuneraciones y cargas sociales	(448.628)	4.228
Otras cargas fiscales	(2.675.757)	(1.471.626)
Deudas con partes relacionadas	44.771	(661.127)
Pasivos por contratos	(2.719.527)	8.624.792
Provisiones	(2.055.255)	(1.136.910)
Otras cuentas por pagar	(2.372.630)	(8.368.205)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(1.370.546)	(1.241.062)
<u>Actividades de inversión</u>		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(28.513)	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	282.759	175
Cobros por ventas de activos	-	664.567
Dividendos sociedades asociadas	581.691	854.181
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	835.937	1.518.923
<u>Actividades de financiación</u>		
Préstamos	24.641	470.439
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	24.641	470.439
Incremento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	(509.968)	748.300
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	449.567	194.842
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1.320.452	1.124.041
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo (Ver Nota 12)	1.260.051	2.067.183

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

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

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

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

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

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

Este cambio, no es un hecho aislado, sino que forma parte de una transformación que iniciamos pensando en el futuro, y que comenzamos a construir sobre los cimientos más firmes que una Sociedad pueda tener, como lo son nuestra historia, solidez y confianza. Con la seguridad de que este anuncio no afectará nuestros proyectos en curso, 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 31 de diciembre del corriente año la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ha dispuesto transferir, a partir del 3 de octubre de 2022, la autorización oportunamente otorgada a “TGLT S.A.” para el listado de sus valores negociables a su nueva denominación social “GCDI S.A.”.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

18

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

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

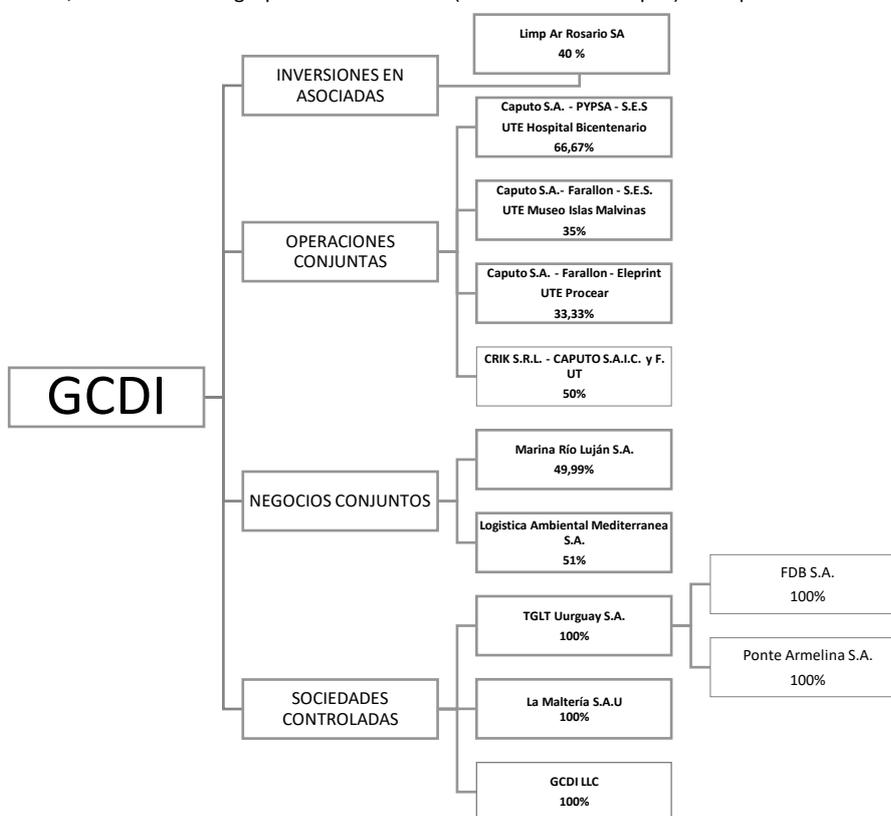
Con la construcción en su esencia, GCDI se consolida como la empresa líder para hacer frente a los desafíos presentes en el futuro de Argentina y países limítrofes, a través de su participación en los más importantes proyectos de industria, salud, vivienda, retail, oficinas, estadios y aeropuertos de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

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

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

1.2. Estructura corporativa

Al 31 de marzo de 2024, la estructura del grupo económico GCDI (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

19

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de marzo de 2024, han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV, optando por presentar los estados financieros correspondiente a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad, correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2023.

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

3.1. Normas contables profesionales aplicadas

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

Al 31 de marzo 2024, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros intermedios consolidados condensados 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 9 de mayo de 2024.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de marzo de 2024, incluyendo las cifras correspondientes al período anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 51,62% y 211,41% para los períodos finalizados el 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

Los presentes estados contables intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizadas para la preparación de los estados financieros consolidados auditados por el ejercicio económico al 31 de diciembre de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

20

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

4.2. Bases de consolidación

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

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

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

4.3 Moneda funcional

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

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

4.4 Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2023 y el período intermedio condensado al 31 de marzo de 2023. Los mismos a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados financieros a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

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

4.5 Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, no están afectados por factores estacionales.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

21

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.6 Adquisiciones y disposiciones

No hubo operaciones durante el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2024.

4.7 Administración del riesgo financiero

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Dentro del Grupo, se ejercen funciones de gestión de riesgo con respecto a los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros a los que el Grupo está expuesto durante un período o a una fecha determinada. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales consolidados al 31 de diciembre de 2023.

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

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2024	65.874	126.372	2.244.421	309.720	292.770	282.453	3.321.610
Adquisiciones	-	5.859	-	-	22.654	-	28.513
Total	65.874	132.231	2.244.421	309.720	315.424	282.453	3.350.123
Balance al 1º de enero de 2024	(55.253)	(94.448)	(1.729.748)	(301.345)	(271.206)	(282.453)	(2.734.453)
Depreciaciones	(1.381)	(8.317)	(32.927)	(2.064)	(2.492)	-	(47.181)
Total	(56.634)	(102.765)	(1.762.675)	(303.409)	(273.698)	(282.453)	(2.781.634)
Valor residual Mar 31, 2024	9.240	29.466	481.746	6.311	41.726	-	568.489

	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	89.539	156.322	2.445.035	893.114	291.787	360.907	4.236.704
Adquisiciones	-	17.177	-	-	26.933	-	44.110
Disminuciones	(23.665)	(47.127)	(200.614)	(583.394)	(25.950)	(78.454)	(959.204)
Total	65.874	126.372	2.244.421	309.720	292.770	282.453	3.321.610
Balance al 1º de enero de 2023	(72.124)	(99.678)	(1.435.057)	(827.205)	(289.648)	(341.133)	(3.064.845)
Depreciaciones	(6.794)	(41.897)	(495.305)	(57.534)	(7.508)	(19.774)	(628.812)
Disminuciones	23.665	47.127	200.614	583.394	25.950	78.454	959.204
Total	(55.253)	(94.448)	(1.729.748)	(301.345)	(271.206)	(282.453)	(2.734.453)
Valor residual Dic 31, 2023	10.621	31.924	514.673	8.375	21.564	-	587.157

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

22

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	67.736	67.736
Total	67.736	67.736
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(14.062)	(14.062)
Amortizaciones	(1.677)	(1.677)
Total	(15.739)	(15.739)
Valor residual Mar 31, 2024	51.997	51.997

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	69.942	69.942
Disminuciones	(2.206)	(2.206)
Total	67.736	67.736
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(9.557)	(9.557)
Amortizaciones	(6.711)	(6.711)
Disminuciones	2.206	2.206
Total	(14.062)	(14.062)
Valor residual Dic 31, 2023	53.674	53.674

Nota 7. Plusvalía

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Valor de origen al inicio del periodo	18.956.078	20.821.639
Disminuciones	-	(1.865.561)
Total Plusvalía	18.956.078	18.956.078

Nota 8. Inventarios

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	31.402.315	31.237.435
Metra Puerto Norte	6.414.580	5.859.722
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(2.731.684)	(2.276.403)
Astor San Telmo	(1.868.401)	(1.868.401)
Total Inventarios – No corrientes	33.216.810	32.952.353
Corrientes		
Proyectos en Construcción		
Forum Puerto del Buceo	5.292.428	7.560.250
Otros inventarios	11.754	11.754
Proyectos terminados		
Astor Núñez	112.097	137.438
Metra Puerto Norte	4.587.068	5.964.714
Deterioros		
Forum Puerto del Buceo	(2.608.434)	(3.726.157)
Metra Puerto Norte	(2.939.521)	(3.394.802)
Total Inventarios – Corrientes	4.455.392	6.553.197
Total Inventarios	37.672.202	39.505.550

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

23

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios (continuación)

La evolución de los inventarios por proyectos al 31 de marzo del 2024 es la siguiente:

No corrientes	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2024	29.369.033	3.583.320
Traspaso a corriente	-	85.422
Altas del periodo	164.881	14.154
Total Inventarios no corrientes al 31 de marzo 2024	29.533.914	3.682.896

Corrientes	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2024	137.438	419.080	2.150.832	3.834.093	11.754
Traspaso a corriente	-	-	(85.422)	-	-
Altas del periodo	-	-	4.719	-	-
Entregas del periodo	(25.341)	-	(841.662)	(1.150.099)	-
Total Inventarios corrientes al 31 de marzo 2024	112.097	419.080	1.228.467	2.683.994	11.754

Nota 9. Activos por impuestos

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	8.867
Impuesto a las Ganancias	300.836	370.147
Total Activos por Impuestos	301.524	379.014

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Depósitos en garantía en moneda extranjera	32.179	45.957
Unidades recibidas por canje	4.485.090	4.485.090
Subtotal Otros créditos – No corrientes	4.517.269	4.531.047
Corrientes		
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	472.075	209.155
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	431.613	613.946
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	190.445	141.269
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	9.609	17.702
Impuestos Previsionales	8.762	22.775
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional	1.500.926	2.404.772
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	190.643	86.838
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	711
Depósitos en garantía en moneda extranjera	302.746	434.765
Depósitos judiciales en moneda nacional	11.268	14.615
Gastos a rendir	24.499	20.710
Gastos a recuperar	-	42.644
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	103.771	138.281
Créditos a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo	134.124	8.354
Créditos varios UTES	415.495	556.815
Créditos impositivos UTES	79.648	117.480
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	22.438	22.384
Fondo operativo a cobrar	4.213	4.679
Diversos en moneda nacional	48.932	58.258

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

24

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Otros créditos (continuación)

Corrientes	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Diversos en moneda extranjera	21.413	30.588
Unidades recibidas por canje	5.462.306	5.462.306
Subtotal Otros créditos – Corriente	9.435.395	10.409.047
Total Otros créditos	13.952.664	14.940.094

Nota 11. Créditos por ventas

No corriente	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Deudores por venta de unidades	530.896	538.043
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	-	684.586
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	30.200	86.303
Subtotal Créditos por ventas – No corriente	561.096	1.308.932
Corriente		
Deudores por venta de unidades en moneda nacional	336.800	343.883
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	49.012	70.014
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	8.549.937	11.589.783
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	477.971	611.268
Subtotal Créditos por ventas – Corriente	9.413.720	12.614.948
Total Créditos por ventas	9.974.816	13.923.880

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
A vencer		
Hasta 3 meses	6.230.855	9.087.305
De 3 a 6 meses	809.478	845.735
De 6 a 9 meses	810.596	812.127
De 9 a 12 meses	779.624	818.320
Más de 12 meses	561.096	1.308.932
Vencido		
Hasta 3 meses	761.387	1.040.316
De 3 a 6 meses	18.353	10.802
De 6 a 9 meses	3.361	343
De 9 a 12 meses	66	-
Más de 12 meses	-	-
Total	9.974.816	13.923.880

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Efectivo en moneda nacional	6.218	7.550
Efectivo en moneda extranjera	5.902	15.315
Efectivo en moneda extranjera UTE CRIK	171.000	-
Bancos en moneda nacional	116.838	261.070
Bancos en moneda extranjera	15.223	31.339
Fondos comunes de inversión en moneda nacional	508.990	503.536
Fondos en garantía en moneda nacional	343.611	356.310
Fondos en garantía en moneda extranjera	40.458	57.789
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIK	51.811	87.543
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	1.260.051	1.320.452

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

25

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Pasivos por impuestos

No corriente	Notas	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto Diferido	29	5.100.231	2.471.326
Subtotal Pasivos por impuestos – No corriente		5.100.231	2.471.326
Corriente			
Impuesto a las ganancias a pagar en moneda nacional		70	8
Subtotal Pasivos por impuestos – Corriente		70	8
Total Pasivos por impuestos		5.100.301	2.471.334

Nota 14. Provisiones

No Corriente	Reclamos legales	Contratos Onerosos(II)	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2024	630.015	2.258.435	2.888.450	686.996
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(214.498)	(768.917)	(983.415)	-
Altas (I)	606.704	-	606.704	2.263.274
Recuperos	-	-	-	(33.348)
Utilizaciones durante el periodo	-	-	-	(28.472)
Total Provisiones no corriente	1.022.221	1.489.518	2.511.739	2.888.450
Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2024	2.220.053	162.942	2.382.995	1.138.931
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(755.849)	(55.475)	(811.324)	-
Altas (I)	1.184.777	-	1.184.777	1.378.571
Recuperos	-	-	-	(26.478)
Utilizaciones durante el periodo	8.662	-	8.662	(108.029)
Subtotal de Provisiones en moneda nacional	2.657.643	107.467	2.765.110	2.382.995
En moneda extranjera				
Saldos al 1° de enero de 2024	53.517	616.413	669.930	616.413
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(18.221)	(209.868)	(228.089)	-
Altas (I)	3.003	-	3.003	53.517
Efecto de la variación diferencia de cambio	24.774	-	24.774	-
Subtotal de Provisiones en moneda extranjera	63.073	406.545	469.618	669.930
Total Provisiones corriente	2.720.716	514.012	3.234.728	3.052.925
Total Provisiones	3.742.937	2.003.530	5.746.467	5.941.375

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

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

Nota 15. Pasivos por contratos

No Corrientes	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Cobros anticipados	33.179.366	33.223.413
Fondo de equipamiento	1.803	2.734
Otros pasivos del contrato	616.289	616.290
Impuesto al Valor Agregado	(108.441)	(163.059)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes	33.689.017	33.679.378

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

26

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Pasivos por contratos (continuación)

Corrientes	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Cobros anticipados	6.736.728	11.509.657
Fondo de equipamiento en moneda nacional	28.375	48.577
Fondo operativo en moneda nacional	19.057	24.058
Impuesto al Valor Agregado	(32.879)	(54.684)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes	6.751.281	11.527.608
Total Pasivos por contratos	40.440.298	45.206.986

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

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
No corrientes		
Astor San Telmo	33.689.017	33.679.378
Total Pasivos por contratos – No corrientes	33.689.017	33.679.378
Corrientes		
Metra Puerto Norte 1	2.277	3.452
Metra Puerto Norte 2	1.883.144	2.847.759
Segmento Construcción	4.227.346	7.476.703
Otros proyectos	638.514	1.199.694
Total Pasivos por contratos – Corrientes	6.751.281	11.527.608
Total Pasivos por contratos	40.440.298	45.206.986

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

Nota 16. Otras cuentas por pagar

Corrientes	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Acreedores varios en moneda extranjera	593.754	848.271
Acreedores varios en moneda nacional	2.185.092	2.256.254
Otros pasivos	1.455	1.245
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes	2.780.301	3.105.770
Total Otras cuentas por pagar	2.780.301	3.105.770

Nota 17. Préstamos

No Corrientes	Notas	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	14.017.110	19.606.641
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	659	5.146
Subtotal Préstamos – No corrientes		14.017.769	19.611.787
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1	3.839.356	5.401.084
Préstamos recibidos en moneda nacional		438.425	1.715.612
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1	3.403.700	4.742.908
Otros pasivos financieros		950.000	-
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		13.802	9
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	784.908	1.200.815
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	15.932	17.870
Subtotal Préstamos – Corrientes		9.446.123	13.078.298
Total Préstamos		23.463.892	32.690.085

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

27

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERIODO	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Saldos al inicio	32.690.085	24.068.170
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(11.129.818)	(16.339.339)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	145.054	1.733.701
Intereses devengados	622.695	1.225.084
Efectos de la variación del tipo de cambio	883.604	17.318.448
Adelantos en cuenta corriente	963.796	(568.253)
Pagos de capital	(769.729)	(1.733.040)
Pagos de intereses	(314.480)	(190.651)
Efecto de conversión de estados financieros	372.685	7.175.965
Saldo al cierre	23.463.892	32.690.085

17.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

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

17.2 Obligaciones Negociables

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

Clase	Mar 31, 2024		Dic 31, 2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	13.338.702	753.437	18.652.198	1.148.927
XVII	678.408	31.471	954.443	51.888
Total	14.017.110	784.908	19.606.641	1.200.815

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

17.3 Arrendamiento Financiero

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

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Hasta 1 año	16.229	18.206
Más de 1 año y no más de 5 años	770	5.407
Cargos financieros futuros	16.999	23.613
	(408)	(597)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	16.591	23.016

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

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Hasta 1 año	15.932	17.870
Más de 1 año y no más de 5 años	659	5.146
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	16.591	23.016

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

28

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Otras cargas fiscales

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
No Corrientes		
Plan de pagos de impuestos provinciales	390	3.345
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes	390	3.345
Corrientes		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	70.319	66.142
Impuesto a los Bienes Personales	25.465	-
Plan de pagos de impuestos provinciales	10.320	18.401
Provisión de impuestos nacionales	82.807	129.756
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	142.836	145.254
Otras cargas fiscales UTES	12.663	28.754
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes	344.410	388.307
Total Otras cargas fiscales	344.800	391.652

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos a pagar en moneda nacional	1.266.653	1.762.523
Sueldos a pagar en moneda extranjera	6.590	7.367
Cargas sociales a pagar en moneda nacional	155.737	201.234
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	5.969	5.695
Plan de pagos de cargas sociales	309.042	352.149
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional	826.485	687.520
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	11.085	13.701
Total Remuneraciones y cargas sociales	2.581.561	3.030.189

Nota 20. Deudas comerciales

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Corrientes		
Proveedores en moneda nacional	2.576.033	2.458.930
Proveedores en moneda extranjera	2.577.130	3.550.756
Cheques diferidos en moneda nacional	1.089.650	1.182.219
Provisión para gastos en moneda nacional	36.755	106.957
Provisión para gastos en moneda extranjera	284.172	476.103
Provisión de obras en moneda nacional	4.190.433	3.857.479
Provisión para obras en moneda extranjera	23.579	70.648
Seguros a pagar en moneda extranjera	45	-
Fondo de reparo en moneda extranjera	69.640	95.972
Deuda comercial UTE CRIK	3.684	6.036
Total Deudas comerciales – Corrientes	10.851.121	11.805.100
Total Deudas comerciales	10.851.121	11.805.100

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

29

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Mar 31, 2024		Dic 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%	541.609.457	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%	155.587.862	11,46%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽³⁾	249.801.091	27,29%	255.747.048	27,94%	257.330.608	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	0,00%	-	0,00%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	191.263.385	20,90%	162.702.768	17,78%	116.298.395	17,94%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	915.238.553	100%	924.990.607	100%

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

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Ingresos por entrega de unidades	907.886	53.794
Ingresos por venta de inventario	614.668	265.458
Ingresos por servicios prestados	16.290.262	24.193.375
Total Ingresos por actividades ordinarias	17.812.816	24.512.627

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Costo por entrega de unidades	907.887	21.023
Costos por venta de inventario	710.001	243.787
Costos por servicios prestados	14.242.238	18.944.154
Total Costo de las actividades ordinarias	15.860.126	19.208.964

Nota 24. Gastos de comercialización

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Sueldos y cargas sociales	253.109	269.910
Otros gastos del personal	19.427	7.529
Alquileres y expensas	18.317	5.977
Honorarios profesionales	7.094	20.390
Impuestos, tasas y contribuciones	299.225	554.482
Movilidad y viáticos	1.964	7.404
Gastos de computación y servicios	8.330	2.405
Gastos de oficina	5.710	2.064
Gastos de publicidad	4.720	21.131
Gastos de ventas	1.854	10.608
Gasto de posventa	35.874	3.425
Total Gastos de comercialización	655.624	905.325

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

30

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 25. Gastos de administración

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Sueldos y cargas sociales	820.810	1.042.452
Otros gastos del personal	57.317	69.875
Alquileres y expensas	53.250	70.720
Honorarios profesionales	101.835	218.727
Honorarios al Directorio	23.674	33.624
Honorarios a la sindicatura	10.038	15.697
Gastos de oferta pública	11.001	3.433
Impuestos, tasas y contribuciones	3.415	7.207
Movilidad y viáticos	1.975	2.828
Gastos de computación y servicios	39.037	27.093
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	47.181	98.810
Gastos de oficina	18.249	22.010
Gastos de mantenimiento de equipos	4.003	5.442
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	124.810	180.937
Seguros	15.987	74.591
Gastos generales	8.445	4.868
Total Gastos de administración	1.341.027	1.878.314

Nota 26. Otros gastos operativos

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Gastos bancarios	27.186	32.251
Gastos de consorcio	31.565	14.879
Otros créditos incobrables	81.610	51.722
Vicios ocultos	19.534	45.516
Otros gastos no deducibles	20.667	36.014
Acuerdos contractuales	43.054	135.250
Total Otros gastos operativos	223.616	315.632

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Recupero de gastos	15.013	8.196
Alquileres ganados	1.612	11.946
Juicios y otras contingencias	(1.817.293)	(410.179)
Venta de propiedad, planta y equipo	282.759	175
Impuestos no recuperables	(29.448)	(96.913)
Diversos	21.270	209.775
Total Otros ingresos y egresos, netos	(1.526.087)	(277.000)

Nota 28. Resultados financieros

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	141.164	711.840
Egresos por diferencias cambiarias	(1.188.280)	(3.745.213)
Total Diferencias de cambio	(1.047.116)	(3.033.373)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

31

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 28. Resultados financieros (continuación)

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Ingresos financieros		
Intereses	364.051	1.938.546
Actualizaciones índices	368.176	66.182
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	89.466	-
Valor actual	-	314.465
Total Ingresos financieros	821.693	2.319.193
Costos financieros		
Intereses	(757.230)	(885.971)
Subtotal Intereses	(757.230)	(885.971)
Otros costos financieros		
Resultado por descuento de documentos	(527.094)	(42.363)
Valor actual	(114.293)	-
Subtotal Otros costos financieros	(641.387)	(42.363)
Total Costos financieros	(1.398.617)	(928.334)
Total Resultados financieros	(1.624.040)	(1.642.514)

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Impuesto Diferido	(2.628.905)	(1.173.959)
Total del Impuesto a las Ganancias	(2.628.905)	(1.173.959)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Quebranto de fuente nacional	-	1.451.319
Provisiones de gastos varios	1.126.214	1.028.518
Propiedades, planta y equipo	(129.664)	(138.178)
Valuación leasing financiero	(1.784)	(2.705)
Gratificaciones	283.584	429.966
Ingresos diferidos	5.563	8.435
Créditos Incobrables	129.855	170.132
Inversiones transitorias	(21.115)	(15.505)
Inventarios	(9.869.831)	(9.661.753)
Valuación propiedades de inversión	(662.320)	77.047
Valuación de moneda extranjera	26.679	40.451
Costos financieros	(27.593)	(41.837)
Valuación obligaciones negociables convertibles	(264.037)	(71.320)
Valuación pasivos del contrato	7.287.576	7.539.300
Valuación UTES	(135)	(205)
Otros créditos	(2.940.207)	(2.961.476)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(31.814)	(312.909)
Activos intangibles	(11.202)	(10.606)
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(5.100.231)	(2.471.326)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

32

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	(922.839)	(857.738)
Actualización de quebrantos	216.428	-
Autónomos	(180)	(175)
Inversiones Permanentes	(990.065)	(154.263)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(2.725.240)	(1.381.784)
Impuestos no deducibles	(6.366)	-
Gastos no deducibles	(6.365)	(31.448)
Gastos rodados	(60)	(112)
Intangibles	(58)	(225)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.800.654	1.243.769
Otros ajustes	5.186	8.017
Impuesto a las Ganancias	(2.628.905)	(1.173.959)

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

33

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas

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

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	1.486.609	1.486.609
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes	1.486.609	1.486.609
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
CRÉDITOS POR VENTAS		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	1.194	1.810
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	22.654	34.349
Subtotal	23.848	36.159
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
OTROS CRÉDITOS		
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	127.827	182.166
Eleprint S.A.	415	629
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	548	679
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	204.000	15.465
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	320.000	21.227
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	1.144.339	2.004.923
Subtotal	1.797.129	2.225.089
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	1.820.977	2.261.248
Total Créditos con partes relacionadas	3.307.586	3.747.857
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente		
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	45.819	45.819
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	45.819	45.819
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
Marina Río Luján S.A.	287	437
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	238
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	263	261
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	45.000	-
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	45.707	936
Total Deudas con partes relacionadas	91.526	46.755

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

34

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
CAPUTO S.A. - GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	5.766
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(47)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	256
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos Financieros	(3.512)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	47.903	32.381
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(48.015)	(45.955)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(320.000)	(242.120)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	14.000	18.734
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	(3.015)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	(1.498)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(204.000)	(186.368)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	10.200	20.708
Marina Río Luján S.A.	Aportes Financieros	-	(25.507)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmueble	-	49.613

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
CAPUTO S.A. - GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(5.766)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	-	(2.191)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(214)	(177)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	81	67
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	-	(6)
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(283)	(1.023)
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	3.015
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	1.498
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(7.844)	(110)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	-	25.507
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(1.200.438)	(373.745)
Marina Río Luján S.A.	Baja anticipos compra inmuebles	-	(49.613)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	48.015	45.955
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	(256)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(46.689)	(4.834)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	-	39.842

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

35

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

Nota 32. Reclamos

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

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

El 31 de agosto de 2020, Tennenbaum Living Trust y Merkin Family Foundation (“Tennenbaum y MFF”) notificaron a la Sociedad, 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 alegaron 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 encontraban en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020, respecto a las Obligaciones Negociables Convertibles y de aquellas acciones preferidas Clase A y Clase B emitidas conforme los términos y condiciones del prospecto de fecha 1° de noviembre de 2019, publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la página web de la Comisión Nacional de Valores (www.cnv.gov.ar), cuya publicación también motivó el respectivo Hecho Relevante (publicado bajo el ID 2576308); tal como fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en su respectivo prospecto. Además, el 11 de diciembre de 2020, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires publicó un aviso mediante el cual : (i) 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.

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

36

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)**Acción civil en Nueva York - Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust (continuación)**

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

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

El 14 de agosto de 2023 el Tribunal emitió sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennenbaum Living Trust y a Merkin Family Foundation, correspondiendo a Tennenbaum Living Trust el derecho a percibir la suma de dólares estadounidenses cinco millones setecientos veinte mil (U\$S 5.720.000) y a Merkin Family Foundation el derecho a recibir la suma de dólares estadounidenses un millón ciento cuarenta y cuatro mil (U\$S 1.144.000), inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación. La Corte de Apelación propuso a las partes un proceso de mediación en el marco del cual el mediador designado por la Corte propuso a las partes extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el 15 de marzo de 2024. El 14 de marzo de 2024 la Sociedad reinstaló la apelación presentada ante la Corte. Mediante resolución de fecha 15 de marzo de 2024 la Corte dispuso como plazo máximo para expresar los fundamentos de la apelación hasta el 7 de junio de 2024. A la fecha de emisión de estos estados financieros las partes continúan las tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos.

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

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

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

37

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited (continuación)

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.

Nota 33. Propiedades de inversión

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

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Al 1° de enero de 2024	11.101.059	11.924.384
Ajustes por medición a valor razonable	(3.329.108)	(823.325)
Total Propiedades de Inversión	7.771.951	11.101.059

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

38

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos

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

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

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

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

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

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Mar 31, 2024	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2023
ACTIVO						
Activos no corriente	27.908.150	47.198.358	75.106.508	29.121.535	53.068.911	82.190.446
Activos corriente	18.750.901	7.673.024	26.423.925	22.492.187	10.705.095	33.197.282
Total de activos	46.659.051	54.871.382	101.530.433	51.613.722	63.774.006	115.387.728
PASIVO						
Pasivos no corriente	70.834	55.294.131	55.364.965	83.820	58.616.285	58.700.105
Pasivos corriente	15.470.537	20.564.765	36.035.302	18.658.107	27.331.034	45.989.141
Total de pasivos	15.541.371	75.858.896	91.400.267	18.741.927	85.947.319	104.689.246
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	31.117.680	(20.987.514)	10.130.166	32.871.795	(22.173.313)	10.698.482

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Mar 31, 2024	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Mar 31, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	16.289.558	1.523.258	17.812.816	24.190.793	321.834	24.512.627
Costos de las actividades ordinarias	(14.242.238)	(1.617.888)	(15.860.126)	(18.944.154)	(264.810)	(19.208.964)
Resultado bruto	2.047.320	(94.630)	1.952.690	5.246.639	57.024	5.303.663
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(1.528.912)	(420.558)	(1.949.470)	(1.699.769)	(985.060)	(2.684.829)
Otros Gastos Operativos	(78.500)	(145.116)	(223.616)	(163.367)	(152.265)	(315.632)
Otros gastos (sin amortizaciones)	(1.090)	(587)	(1.677)	(1.086)	(582)	(1.668)
Depreciaciones	(30.668)	(16.513)	(47.181)	(64.228)	(34.582)	(98.810)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(3.329.108)	(3.329.108)	-	(302.053)	(302.053)
Otros ingresos y egresos, netos	(190.822)	(1.335.265)	(1.526.087)	(32.469)	(244.531)	(277.000)
Resultado operativo	217.328	(5.341.777)	(5.124.449)	3.285.721	(1.662.049)	1.623.672
Resultado por inversiones en sociedades	197.250	(2.762.901)	(2.565.651)	165.484	149.679	315.163

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

39

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

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

Por los períodos de tres meses al 31 de marzo de 2024 y sus respectivos comparativos de 2023.

	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2024	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	17.812.816	-	17.812.816	24.512.627	-	24.512.627
	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2024	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2023
Inventarios	33.216.810	-	33.216.810	32.952.353	-	32.952.353
Créditos por ventas	561.096	-	561.096	1.308.932	-	1.308.932
Otros créditos	4.517.269	-	4.517.269	4.531.146	-	4.531.146
Propiedades de inversión	7.771.951	-	7.771.951	11.101.059	-	11.101.059
Propiedades, planta y equipo	568.489	-	568.489	587.156	-	587.156
Activos intangibles	51.997	-	51.997	53.674	-	53.674
Activos por impuestos	301.524	-	301.524	379.014	-	379.014
Inversiones en Sociedades	7.674.685	-	7.674.685	10.834.424	-	10.834.424
Plusvalía	18.956.078	-	18.956.078	18.956.078	-	18.956.078
Créditos con partes relacionadas	1.486.609	-	1.486.609	1.486.609	-	1.486.609
ACTIVOS NO CORRIENTES	75.106.508	-	75.106.508	82.190.445	-	82.190.445

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

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

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(568.316)	233.664
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(568.316)	233.664
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	915.239	915.239
Acciones potenciales	-	-
Ponderación desde fecha de emisión	-	-
Acciones potenciales ponderadas	-	-
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	915.239	915.239
Resultado por acción básica	(0,62)	0,26
Resultado por acción diluida	(0,62)	0,26

Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

40

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

Nota 37. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

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

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	40.458	1.219.593	1.260.051
Créditos por ventas	-	9.974.816	9.974.816
Otros créditos	-	12.282.558	12.282.558
Créditos con partes relacionadas	-	777.284	777.284
Totales activos al 31 de marzo de 2024	40.458	24.254.251	24.294.709

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	414.099	315.273	729.372
Créditos por ventas	-	13.923.880	13.923.880
Otros créditos	-	12.596.274	12.596.274
Créditos con partes relacionadas	-	2.450.495	2.450.495
Totales activos al 31 de diciembre de 2023	414.099	29.285.922	29.700.021

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	10.781.481	10.781.481
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	22.513.892	22.513.892
Otras cuentas por pagar	2.780.301	2.780.301
Deudas con partes relacionadas	91.526	91.526
Totales pasivos al 31 de marzo de 2024	36.167.200	36.167.200

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

41

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)

A. Instrumentos financieros por categoría (continuación)

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	11.805.100	11.805.100
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	32.667.069	32.667.069
Otras cuentas por pagar	3.057.788	3.057.788
Deudas con partes relacionadas	46.755	46.755
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2023	47.576.712	47.576.712

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores, créditos por canje y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de marzo 2024; en cuanto al resto del saldo de dichos rubros se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

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

Mientras que deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el saldo correspondiente a fondo de reparo y pasivos por ingresos fue reexpresado de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de marzo 2024; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

B. Determinación del valor razonable

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

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.
- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección de la Sociedad.

A continuación, se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 31 de marzo de 2024 y 2023:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.260.051	-	-	1.260.051
Propiedades de inversión	-	7.771.951	-	7.771.951
Totales al 31 de marzo 2024	1.260.051	7.771.951	-	9.032.002

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.320.452	-	-	1.320.452
Propiedades de inversión	-	11.101.059	-	11.101.059
Totales al 31 de marzo de 2023	1.320.452	11.101.059	-	12.421.511

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

42

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

Marcas	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Astor	-	53.794
Metra	907.887	-
Otros	615.371	268.040
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	1.523.258	321.834

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	615.371	321.834
Rosario	907.887	-
Uruguay (Montevideo)	-	-
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	1.523.258	321.834

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 periodos de doce meses:

Tipo de proyecto	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Residencial	6.141.627	5.680.315
Obra industrial	716.859	6.787.976
Comercial	9.389.331	11.587.600
Otros	41.741	134.902
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	16.289.558	24.190.793

Tipo de cliente	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Privados	15.607.529	19.854.202
Públicos	682.029	4.336.591
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	16.289.558	24.190.793

Tipo de contratos	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Índice CAC	14.131.455	16.281.045
Índice UVA – BCRA	-	-
Índice INDEC	967.523	7.902.305
Otros	1.190.580	7.443
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	16.289.558	24.190.793

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

43

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos

38.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2024	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 31 de marzo 2024
Construcción – UTE	57.315.183	12.400.162	(16.289.558)	27.045.766	80.471.553
Real Estate	161.190.354	37.332	(1.523.258)	(44.965.961)	114.738.467
Saldo de los contratos	218.505.537	12.437.494	(17.812.816)	(17.920.195)	195.210.020

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

Al 31 de marzo de 2024, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 195.210,2 millones, de los cuales \$ 80.471,5 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$114.738,4 a proyectos de Real Estate desarrollados por la Compañía o a través de subsidiarias. Los ingresos correspondientes a los contratos de construcción son reconocidos periódicamente en función al avance de obra que registre cada proyecto, y ajustados por índices de inflación relevantes.

En cuanto a los ingresos de Real Estate, los mismos son registrados a medida que se entregan las unidades funcionales (y complementarias) a sus respectivos dueños, lo cual ocurre naturalmente al final de cada proyecto (o de cada edificio en proyectos con múltiples torres). De esa forma, la Compañía espera reconocer dichos ingresos, provenientes de múltiples proyectos, a lo largo de los próximos 3 años. Asimismo, la Sociedad espera complementar los montos anteriormente mencionados con la firma de nuevos contratos de construcción, junto con la venta de unidades funcionales de sus proyectos de Real Estate en curso y el lanzamiento de nuevos proyectos, lo que le permitirá mantener un sostenido nivel de actividad.

Nota 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

44

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

con fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad y el GCBA sendos recursos de inconstitucionalidad contra dicho fallo de segunda instancia, solicitando se lo deje sin efecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad informó mediante hecho relevante que en el día de la fecha fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados "ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS", en relación al proyecto Astor San Telmo,

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

45

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos relacionados por dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto, y se encuentra en un avance considerable del proceso de negociaciones con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles, a la fecha se han sido firmados 27 acuerdos de 37 unidades funcionales vendidas afectadas.

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades

40.1 Inversión en asociadas

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Limp Ar Rosario S.A.	40%
Limp Ar Rosario S.A.	
Activos	9.820.086
Pasivo	7.252.218
Patrimonio Neto	2.567.868
Resultado neto del periodo	15.681

40.2 Operaciones Conjuntas

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

Al 31 de marzo de 2024, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

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

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 31 de marzo de 2024 son los siguientes:

	Hospital Esteban Echeverría*	Museo Malvinas Argentinas*	ProCreAr*	L’Avenue*
Activos	7.470	5.269	193.827	2.194.604
Pasivo	76.193	77.685	178.435	407.007
Patrimonio Neto	(68.723)	(72.416)	15.392	1.787.597
Resultado neto del periodo	(130.931)	(73.393)	12.616	656.154

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

46

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

40.3 Inversión en negocios conjuntos

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

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

	Marina Río Luján S.A.	LAM S.A.
Activos	33.534.109	8.683.880
Pasivos	27.210.943	3.628.819
Patrimonio Neto	6.323.166	5.055.061
Resultado neto del periodo	(5.493.738)	358.713

40.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	4.000	4.000
Limp Ar Rosario S.A.	1.009.286	1.347.585
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	2.576.712	2.616.736
Marina Río Luján S.A.	4.084.687	6.866.202
Total Inversiones en sociedades	7.674.685	10.834.523

La Sociedad ha registrado al 31 de marzo de 2024 un pasivo por \$45.819 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE , \$ 263 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 30).

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2024	6.866.202	2.616.736	1.347.585	4.000
Movimientos del periodo:				
Resultado VPP del periodo	(2.509.080)	180.318	16.932	-
Ajustes de periodos anteriores	(12.039)	-	-	-
Ajuste normas contables	(260.396)	6.118	-	-
Distribución de dividendos	-	(226.460)	(355.231)	-
Recupero/Desvalorizaciones del periodo	-	-	-	-
Total inversiones al 31 de marzo 2024	4.084.687	2.576.712	1.009.286	4.000

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

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 9.611.376. Debido a que al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad se encontraba encuadrada en causal de reducción de capital en tanto sus pérdidas acumuladas superaban el 50% del capital más el 100% de las reservas, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 25 de abril del 2024 dispuso la absorción de dichas pérdidas afectando (a) en su totalidad los saldos existentes en la cuenta "Prima de Emisión" por la suma de \$1.446.448 y (b) parcialmente los saldos existentes en la cuenta "Ajuste de Capital" por la suma de \$2.292.918, la que mantiene un saldo equivalente a \$16.153.387.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

47

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2024, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 9 de mayo de 2024.

Nota 43. Hechos posteriores

Con fecha 25 de abril de 2024, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, que entre otros puntos se resolvió: (i) designar a los Sres. Guillermo Montezanti y Carlos Castrillo como Directores titulares, reuniendo ambos la condición de independientes; (ii) ratificar las designaciones de los Sres. Maria Lorena Capriati como Directora titular y Ernesto Ariel Epelman como Director suplente, y (iii) tratamiento de los resultados del ejercicio 2023 y pérdidas acumuladas mencionado en la nota precedente.

Con respecto a lo informado mediante Hecho Relevante de fecha 4 de diciembre de 2023, en el marco de la demanda arbitral iniciada por la Sociedad ante el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA") contra NUCLEOLÉCTRICA ARGENTINA S.A. ("NASA") y la reconvencción por parte de NASA, con motivo de la decisión adoptada por NASA en febrero de 2020 para la rescisión del Contrato, de fecha 17 de enero de 2017 cuyo objeto fuera la ejecución de la ingeniería, provisión, montaje, terminaciones civiles y puesta en marcha de los sistemas del edificio de almacenamiento en seco de los elementos combustibles quemados de la Central Nuclear Atucha I. Al respecto, se informa que luego de que el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA dictara su laudo haciendo lugar a la demanda y a la reconvencción, ambas en forma parcial, y luego de que las partes practicaran sus respectivas liquidaciones por los rubros admitidos, el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA resolvió el 30 de abril, que corresponde abonar la diferencia entre ambas liquidaciones, la que determinó en la suma de \$390.330 a favor de NASA, liquidación que ha quedado firme. Dicho monto se encuentra incluido en los saldos de la Nota 14 de los presentes estados financieros.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del periodo y la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, excepto por lo mencionado en los párrafos precedentes, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2024, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	568.489	587.166
Activos intangibles	6	51.999	53.676
Propiedades de inversión	7	418.950	598.407
Inversiones permanentes	8	14.326.255	21.423.070
Plusvalía	9	18.956.078	18.956.078
Inventarios	11	33.216.810	32.952.353
Créditos con partes relacionadas	33	1.486.609	1.486.609
Activos por Impuesto	12	301.449	378.900
Activos del contrato		38.390	38.390
Otros créditos	13	4.517.334	4.531.146
Créditos por ventas	14	561.096	1.308.932
Total del activo no corriente		74.443.459	82.314.727
Activo corriente			
Inventarios	11	1.771.398	2.719.104
Otros créditos	13	8.479.305	9.225.103
Créditos con partes relacionadas	33	2.378.742	3.001.342
Créditos por ventas	14	9.060.131	12.109.843
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	1.253.584	1.291.825
Total del activo corriente		22.943.160	28.347.217
Total del activo		97.386.619	110.661.944
PATRIMONIO			
Participación controladora		10.130.166	10.698.482
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	16	4.398.760	2.557.037
Provisiones	17	2.511.739	2.888.450
Pasivos del contrato	18	33.689.017	33.679.378
SalDOS con partes relacionadas	33	45.819	45.819
Prestamos	20	14.017.769	19.611.787
Otras cargas fiscales	21	390	3.345
Total del pasivo no corriente		54.663.494	58.785.816
Pasivo corriente			
Provisiones	17	3.196.429	2.999.407
Pasivos del contrato	18	6.751.281	11.527.608
Otras cuentas por pagar	19	2.780.015	3.105.336
Deudas con partes relacionadas	33	4.518.108	6.149.931
Préstamos	20	2.882.028	3.875.789
Otras cargas fiscales	21	344.410	388.307
Remuneraciones y cargas sociales	23	2.557.917	3.003.427
Deudas comerciales	22	9.562.771	10.127.841
Total del pasivo corriente		32.592.959	41.177.646
Total del pasivo		87.256.453	99.963.462
Total del patrimonio y del pasivo		97.386.619	110.661.944

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

50

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	25	17.812.816	24.511.084
Costo de las actividades ordinarias	26	(15.858.948)	(19.116.298)
Resultado bruto		1.953.868	5.394.786
Gastos de comercialización	27	(647.228)	(887.856)
Gastos de administración	28	(1.310.001)	(1.851.156)
Otros gastos operativos	29	(209.426)	(315.237)
Otros gastos		(1.677)	(1.668)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(179.457)	(12.094)
Otros egresos netos	30	(1.548.251)	(266.485)
Resultado operativo		(1.942.172)	2.060.290
Resultado de inversiones permanentes	8	(6.579.666)	(656.860)
Diferencias de cambio	31	(1.050.483)	(2.892.417)
Ingresos financieros	31	885.071	2.366.118
Costos financieros	31	(1.277.444)	(829.462)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		8.618.694	865.216
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(1.346.000)	912.885
Impuesto a las Ganancias	32	(1.841.723)	(681.296)
Resultado del período		(3.187.723)	231.589
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		2.619.407	2.075
Total Otro resultado integral		2.619.407	2.075
Resultado integral total del período		(568.316)	233.664
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		(0,62)	0,26
Diluido		(0,62)	0,26

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

51

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2024	915.238	28.441.100	-	2.193.133	(4.655)	31.544.816	(904.171)	(14.272.464)	-	(5.669.699)	10.698.482
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.187.723)	(3.187.723)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	2.619.407	-	-	2.619.407
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	2.619.407	-	(3.187.723)	(568.316)
Saldos al 31 de marzo de 2024	915.238	28.441.100	-	2.193.133	(4.655)	31.544.816	(904.171)	(11.653.057)	-	(8.857.422)	10.130.166

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2023	915.238	28.430.412	9.752	23.114.914	(4.623)	52.465.693	(1.081.658)	(10.821.377)	-	(20.935.531)	19.627.127
Cancelación de acciones	-	(122.702)	(9.752)	-	-	(132.454)	132.454	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231.589	231.589
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	2.075	-	-	2.075
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	2.075	-	231.589	233.664
Saldos al 31 de marzo de 2023	915.238	28.307.710	-	23.114.914	(4.623)	52.333.239	(949.204)	(10.819.302)	-	(20.703.942)	19.860.791

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

52

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Actividades de operación		
Resultado del período	(3.187.723)	231.589
Impuesto a las ganancias	1.841.723	681.296
Resultado de inversiones permanentes	6.579.666	656.860
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	47.181	98.810
Amortizaciones de activos intangibles	1.677	1.668
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	179.457	12.094
Diferencia de cambio e intereses devengados	(6.612.421)	(133.198)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(282.759)	(175)
Valor actual de activos y pasivos	114.293	(314.465)
Aumento de provisiones	(1.773.523)	(253.534)
Efecto de la conversión de estados financieros	2.619.407	2.075
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(26.202)	1.045.362
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	3.797.548	4.158.604
Otros créditos	645.317	(4.581.851)
Créditos con partes relacionadas	622.600	(375.969)
Inventarios	683.249	(715.649)
Pasivos/Activos por impuestos	1.919.174	706.938
Deudas comerciales	(565.070)	842.940
Remuneraciones y cargas sociales	(445.510)	(6.667)
Otras cargas fiscales	(1.888.575)	(977.903)
Saldos con partes relacionadas	(1.708.403)	(974.785)
Pasivos del contrato	(2.719.527)	8.635.948
Provisiones	1.593.834	(361.637)
Otras cuentas por pagar	(2.372.482)	(8.368.205)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) generado por las actividades de operación	(937.069)	10.146
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(28.504)	-
Dividendos en sociedades asociadas	581.691	854.181
Cobros por propiedades, planta y equipo	282.759	175
Cobros por venta de activos	-	664.567
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	835.946	1.518.923
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 20)	24.641	561.662
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	24.641	561.662
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y equivalentes	(76.482)	2.090.731
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	38.241	(1.045.365)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.291.825	1.003.425
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	1.253.584	2.048.791

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de marzo de 2024, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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

Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

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

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados al 31 de marzo de 2024. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al período finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros separados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF. Para más información sobre el mecanismo adoptado en la incorporación del ajuste por inflación remitirse a la nota 3.2 de los estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 9 de mayo de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2024	65.877	126.374	309.720	292.770	2.244.389	282.453	3.321.583
Adquisiciones	-	5.850	-	22.654	-	-	28.504
Total	65.877	132.224	309.720	315.424	2.244.389	282.453	3.350.087
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2024	(55.249)	(94.450)	(301.344)	(271.206)	(1.729.715)	(282.453)	(2.734.417)
Depreciaciones	(1.381)	(8.317)	(2.064)	(2.492)	(32.927)	-	(47.181)
Total	(56.630)	(102.767)	(303.408)	(273.698)	(1.762.642)	(282.453)	(2.781.598)
Valor residual Mar 31, 2024	9.247	29.457	6.312	41.726	481.747	-	568.489

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	89.542	156.324	893.114	291.787	2.445.035	360.907	4.236.709
Adquisiciones	-	17.177	-	26.933	-	-	44.110
Bajas	(23.665)	(47.127)	(583.394)	(25.950)	(200.646)	(78.454)	(959.236)
Total	65.877	126.374	309.720	292.770	2.244.389	282.453	3.321.583
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2023	(72.120)	(99.678)	(827.204)	(289.648)	(1.435.056)	(341.133)	(3.064.839)
Depreciaciones	(6.794)	(41.899)	(57.534)	(7.508)	(495.305)	(19.774)	(628.814)
Disminuciones	23.665	47.127	583.394	25.950	200.646	78.454	959.236
Total	(55.249)	(94.450)	(301.344)	(271.206)	(1.729.715)	(282.453)	(2.734.417)
Valor residual Dic 31, 2023	10.628	31.924	8.376	21.564	514.674	-	587.166

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	67.097	67.097
Total	67.097	67.097
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(13.421)	(13.421)
Amortizaciones	(1.677)	(1.677)
Total	(15.098)	(15.098)
Valor residual Mar 31, 2024	51.999	51.999

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	69.303	69.303
Adquisiciones	(2.206)	(2.206)
Total	67.097	67.097
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(8.918)	(8.918)
Amortización	(6.711)	(6.711)
Disminuciones	2.208	2.208
Total	(13.421)	(13.421)
Valor residual Dic 31, 2023	53.676	53.676

Nota 7. Propiedades de inversión

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

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Al 1º de enero de 2024	598.407	477.510
Ajustes por medición a valor razonable	(179.457)	120.897
Total Propiedad de Inversión al 31 de marzo de 2024	418.950	598.407

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	10	4.000	4.000
La Maltería S.A.U.	10	6.651.570	10.588.547
Limp Ar Rosario S.A.	10	1.009.286	1.347.585
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	2.576.712	2.616.736
Marina Río Luján S.A.	10	4.084.687	6.866.202
Total Inversiones en sociedades		14.326.255	21.423.070

La Sociedad ha registrado al 31 de Marzo de 2024 un pasivo por \$ 6.686.734 con TGLT Uruguay S.A, \$45.819 con CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE , \$ 263 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, mientras que al 31 de diciembre de 2023 la misma registraba un saldo de \$ 9.229.563 con TGLT Uruguay S.A,\$45.819 con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE , \$ 263 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).

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

	Marina Rio Lujan S.A.	La Maltería S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2024	6.866.202	10.588.547	2.616.736	1.347.585	4.000
Movimientos del período:					
Resultado de Inversiones permanentes	(2.509.080)	(2.073.533)	180.318	16.932	-
Ajustes de período anteriores	(12.039)	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	(260.396)	(1.863.444)	6.118	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(226.460)	(355.231)	-
Recupero / Desvalorizaciones del período	-	-	-	-	-
Total inversiones al 31 de marzo de 2024	4.084.687	6.651.570	2.576.712	1.009.286	4.000

Nota 9. Plusvalía

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Valor residual Mar 31, 2024	18.956.078	20.821.639
Disminuciones	-	(1.865.561)
Pérdida por deterioro	-	-
Valor residual Mar 31, 2024	18.956.078	18.956.078

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Información sobre el ente emisor								
		Según el último estado financiero emitido								
		Mar 31, 2024	Dic 31, 2023	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del período	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C.Y F – Eleprint S.A – UTE (2)	-	4.000	4.000	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	12.616	10.151	33,33%
Marina Río Luján S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	4.084.687	6.866.202	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/03/2024	4.569.761	(3.281.004)	7.793.666	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(4.472.332)	(6.148.897)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/03/2024	18.778	(615.031)	(6.836.697)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	1.009.286	1.347.585	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/03/2024	5.680	(42.329)	2.562.941	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	2.576.712	2.616.736	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/03/2024	45.406	(353.564)	5.047.224	51%
GCDI LLC (3)	\$100 de 1 voto c/u	-	-	Inversora	919 N. Market Street, Suite 725, Wilmington, Delaware	31/12/2023	886	1.043	-	100%
La Maltería S.A.U. (4)	\$100 de 1 voto c/u	6.651.570	10.588.547	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la cpra, vta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	31/03/2024	195.955	(2.073.533)	4.830.566	100%

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

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

(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldos de TGLT Uruguay S.A al 31 de marzo de 2024 expuestos en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

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

58

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	31.402.315	31.237.435
Metra Puerto Norte	6.414.580	5.859.722
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(2.731.684)	(2.276.402)
Astor San Telmo	(1.868.401)	(1.868.402)
Subtotal Inventarios – No corriente	33.216.810	32.952.353
Corriente		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	112.097	137.438
Metra Puerto Norte	4.587.067	5.964.714
Otros Proyectos	11.754	11.754
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(2.939.520)	(3.394.802)
Subtotal Inventarios – Corriente	1.771.398	2.719.104
Total Inventarios	34.988.208	35.671.457

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

La evolución de los inventarios por proyecto al 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

No corriente	ASTOR SAN TELMO	METRA PUERTO NORTE 2
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2024	29.369.033	3.583.320
Traspaso a corriente	-	85.422
Altas del período	164.881	14.154
Total Inventarios no corrientes al 31 de marzo de 2024	29.533.914	3.682.896

Corriente	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2024	137.438	419.080	2.150.832	11.754
Traspaso a corriente	-	-	(85.422)	-
Altas del período	-	-	4.719	-
Entregas del período	(25.341)	-	(841.662)	-
Total Inventarios corrientes al 31 de marzo de 2024	112.097	419.080	1.228.467	11.754

Nota 12. Activos por impuestos

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto a las Ganancias	300.761	370.035
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	8.865
Total Activos por Impuestos	301.449	378.900

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

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

59

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
No corriente		
Depósitos en garantía moneda extranjera	32.244	46.055
Unidades recibidas por canje	4.485.090	4.485.091
Subtotal Otros créditos – No corriente	4.517.334	4.531.146
Corriente		
Anticipos a proveedores en moneda nacional	1.500.926	2.404.772
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	103.771	138.281
Créditos impositivos UTES	79.648	117.480
Créditos varios UTES	415.495	556.815
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	711
Depósitos judiciales	11.268	14.615
Fondo de equipamiento a cobrar moneda extranjera	22.438	22.384
Fondo operativo a cobrar	4.213	4.679
Gastos a recuperar	-	42.644
Crédito a cobrar por venta de PPyE	134.124	8.354
Gastos a rendir en moneda nacional	24.499	20.710
Impuesto al Valor Agregado	472.075	209.155
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	190.445	141.269
Impuestos Previsionales	8.762	22.775
Unidades recibidas por canje	5.462.306	5.462.306
Diversos	48.866	58.153
Subtotal Otros créditos – Corriente	8.479.305	9.225.103
Total Otros créditos	12.996.639	13.756.249

Nota 14. Créditos por ventas

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
No corriente		
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	530.896	538.043
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	-	684.585
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	30.200	86.304
Subtotal Créditos por ventas – No Corriente	561.096	1.308.932
Corriente		
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	8.427.773	11.221.650
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE	122.164	368.133
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	173.394	176.179
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	336.800	343.881
Subtotal Créditos por ventas – Corriente	9.060.131	12.109.843
Total Créditos por ventas	9.621.227	13.418.775

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

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

60

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
A vencer		
Hasta 3 meses	5.896.871	8.610.206
De 3 a 6 meses	794.775	824.729
De 6 a 9 meses	805.694	805.127
De 9 a 12 meses	779.624	818.320
Más de 12 meses	561.096	1.308.932
Vencido	-	-
Hasta 3 meses	761.387	1.040.316
De 3 a 6 meses	18.353	10.802
De 6 a 9 meses	3.361	343
De 9 a 12 meses	66	-
Más de 12 meses	-	-
Total	9.621.227	13.418.775

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Caja en moneda nacional	6.218	7.549
Caja en moneda extranjera	5.902	14.948
Efectivo en moneda extranjera UTE CRIK	171.000	-
Bancos en moneda nacional	116.799	260.990
Bancos en moneda extranjera	8.795	3.160
Fondos comunes de inversión moneda nacional	508.990	503.536
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK	51.811	87.543
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía	84.735	102.333
Fondo en garantía en moneda nacional	258.876	253.977
Fondo en garantía en moneda extranjera	40.458	57.789
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	1.253.584	1.291.825

Nota 16. Pasivos por impuestos

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto diferido	4.398.760	2.557.037
Total Pasivos por impuestos	4.398.760	2.557.037

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

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

61

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 17. Provisiones

No Corriente	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
En moneda nacional				
Saldos al inicio	630.015	2.258.435	2.888.450	686.996
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(214.498)	(768.917)	(983.415)	-
Altas (II)	606.704	-	606.704	2.263.274
Recuperos (II)	-	-	-	(33.348)
Utilizaciones durante el período	-	-	-	(28.472)
Total Provisiones - No Corriente	1.022.221	1.489.518	2.511.739	2.888.450
Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al inicio	2.220.052	162.942	2.382.994	1.138.930
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(755.849)	(55.475)	(811.324)	-
Altas (II)	1.184.777	-	1.184.777	1.378.571
Recupero (II)	-	-	-	(26.478)
Utilización durante el período	8.662	-	8.662	(108.029)
Provisiones en moneda nacional	2.657.642	107.467	2.765.109	2.382.994
En moneda extranjera				
Saldos al inicio	-	616.413	616.413	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	-	(209.867)	(209.867)	-
Altas (II)	-	-	-	616.413
Efecto de la variación diferencia de cambio	-	24.774	24.774	-
Provisiones en moneda extranjera	-	431.320	431.320	616.413
Total Provisiones- Corriente	2.657.642	538.787	3.196.429	2.999.407
Total Provisiones	3.679.863	2.028.305	5.708.168	5.887.857

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

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

Nota 18. Pasivos por contrato

No corriente	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Cobros anticipados	33.179.366	33.223.413
Impuesto al valor agregado	(108.441)	(163.059)
Fondo de equipamiento	1.803	2.734
Otros pasivos del contrato	616.289	616.290
Subtotal Pasivos por contrato – No corriente	33.689.017	33.679.378
Corriente		
Cobros anticipados	6.736.728	11.509.657
Impuesto al valor agregado	(32.879)	(54.684)
Fondo de equipamiento	28.375	48.577
Fondo operativo	19.057	24.058
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	6.751.281	11.527.608
Total Pasivos por contrato	40.440.298	45.206.986

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 18. Pasivos por contrato (Continuación)

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

No corriente	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Astor San Telmo	33.689.017	33.679.378
Subtotal Pasivos por contrato No corriente	33.689.017	33.679.378
Corriente		
Metra Puerto Norte 2	1.883.144	2.847.759
Metra Puerto Norte 1	2.277	3.452
Segmento Construcción	4.227.346	7.476.703
Otros Proyectos	638.514	1.199.694
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	6.751.281	11.527.608
Total Pasivos por Contratos	40.440.298	45.206.986

Nota 19. Otras cuentas por pagar

Corriente	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Acreeedores varios en moneda nacional	2.185.092	2.256.254
Acreeedores varios en moneda extranjera	593.754	848.271
Otros pasivos	1.169	811
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corriente	2.780.015	3.105.336
Total Otras cuentas por pagar	2.780.015	3.105.336

Nota 20. Préstamos

No corriente	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	659	5.146
Obligaciones negociables en moneda extranjera	14.017.110	19.606.641
Subtotal Préstamos – No Corriente	14.017.769	19.611.787
Corriente		
Adelantos en cuenta corriente	13.802	9
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.932	17.870
Obligaciones negociables en moneda extranjera	784.908	1.200.815
Otros pasivos financieros	950.000	-
Préstamos recibidos moneda nacional	438.425	1.715.613
Préstamos recibidos moneda extranjera	678.961	941.482
Subtotal Préstamos – Corriente	2.882.028	3.875.789
Total Préstamos	16.899.797	23.487.576

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

63

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 20. Préstamos (Continuación)

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

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Saldos al inicio	23.487.577	17.834.345
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(7.996.690)	(12.107.336)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	145.054	1.733.701
Intereses devengados	500.665	883.713
Efectos de la variación del tipo de cambio	883.604	17.318.448
Adelantos en cuenta corriente	963.796	(568.253)
Pagos de capital	(769.729)	(1.604.787)
Pagos de intereses	(314.480)	(2.255)
Saldos al cierre	16.899.797	23.487.576

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

Nota 21. Otras cargas fiscales

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
No corriente		
Plan de pagos impuestos provinciales	390	3.345
Subtotal Otras cargas fiscales – No Corriente	390	3.345
Corriente		
Impuesto a los Ingresos Brutos	70.319	66.142
Impuesto sobre los Bienes Personales	25.465	-
Otras cargas fiscales UTES	12.663	28.754
Plan de pagos impuestos provinciales	10.320	18.401
Provisión impuestos nacionales	82.807	129.756
Retenciones y percepciones a depositar	142.836	145.254
Subtotal Otras cargas fiscales – Corriente	344.410	388.307
Total Otras cargas fiscales	344.800	391.652

Nota 22. Deudas comerciales

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Corriente		
Proveedores en moneda nacional	2.576.033	2.458.930
Proveedores en moneda extranjera	1.582.577	2.303.757
Cheques diferidos	1.089.650	1.182.219
Provisión para gastos en moneda nacional	36.755	106.957
Provisión para gastos en moneda extranjera	60.060	141.815
Provisión para obras en moneda nacional	4.190.433	3.857.479
Provisión para obras en moneda extranjera	23.579	70.648
Deuda comercial – UTE CRIK	3.684	6.036
Total Deudas comerciales – Corriente	9.562.771	10.127.841
Total Deudas Comerciales	9.562.771	10.127.841

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos a Pagar	1.266.653	1.762.523
Cargas sociales a pagar	155.737	201.235
Provisión para vacaciones y SAC	826.485	687.520
Plan de pagos impuestos nacionales SUSS	309.042	352.149
Total Remuneraciones y cargas sociales	2.557.917	3.003.427

Nota 24. Capital social

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

Accionistas	Mar 31, 2024		Dic 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%	541.609.457	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%	155.587.862	11,45%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽³⁾	249.801.091	27,29%	255.747.048	27,94%	257.330.608	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	0,00%	-	0,00%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	191.263.385	20,90%	162.702.768	17,78%	116.298.395	17,94%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	915.238.553	100%	924.990.607	100%

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

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

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

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

Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Ingresos por entrega de unidades	907.886	53.794
Ingresos por venta	614.668	265.458
Ingresos por servicios prestados	16.290.262	24.191.832
Total ingresos por actividades ordinarias	17.812.816	24.511.084

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Costos por entrega de unidades	907.887	21.023
Costos por venta de inventario	663.546	202.848
Costos por servicios prestados	14.287.515	18.892.427
Total Costo de las actividades ordinarias	15.858.948	19.116.298

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de comercialización

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Sueldos y cargas sociales	245.641	263.309
Otros gastos del personal	19.377	7.529
Alquileres y expensas	18.317	5.977
Honorarios profesionales	7.094	20.390
Impuestos, tasas y contribuciones	299.225	554.482
Movilidad y viáticos	1.905	7.257
Gastos de computación y servicios	8.330	2.405
Gastos de ventas	1.854	-
Gastos de publicidad	3.901	21.019
Gastos de oficina	5.710	2.063
Gasto de posventa	35.874	3.425
Total Gastos de comercialización	647.228	887.856

Nota 28. Gastos de administración

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Sueldos y cargas sociales	798.644	1.042.452
Otros gastos del personal	57.317	69.875
Alquileres y expensas	53.250	55.198
Honorarios profesionales	95.177	208.336
Honorarios al Directorio	23.674	33.624
Honorarios a la Sindicatura	10.038	15.697
Impuestos, tasas y contribuciones	3.348	5.659
Gastos de oferta pública	11.001	3.433
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	47.181	98.810
Movilidad y viáticos	1.975	2.828
Gastos de computación y servicios	38.602	26.709
Gastos de oficina	17.579	20.557
Gastos de mantenimiento de equipos	4.003	5.442
Gastos generales	7.637	7.117
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	124.809	180.933
Seguros	15.766	74.486
Total Gastos de administración	1.310.001	1.851.156

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

66

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 29. Otros gastos operativos

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Acuerdos contractuales	43.054	135.250
Gastos bancarios	26.636	31.650
Gastos de consorcio	24.131	14.879
Otros créditos incobrables	81.583	51.684
Otros gastos no deducibles	21.476	36.258
Vicios ocultos	12.546	45.516
Total Otros gastos operativos	209.426	315.237

Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Venta de bienes de uso	282.759	175
Recupero de gastos	15.013	8.196
Juicios y otras contingencias	(1.816.577)	(388.784)
Alquileres ganados	-	1.206
Diversos	2	209.635
Impuestos no recuperables	(29.448)	(96.913)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(1.548.251)	(266.485)

Nota 31. Resultados financieros

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Diferencias de cambio		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	273.992	963.653
Egresos sobre diferencias cambiarias	(1.324.475)	(3.856.070)
Total Diferencias de cambio	(1.050.483)	(2.892.417)
Ingresos financieros		
Intereses	427.429	1.985.471
Resultado por tenencia de IT	89.466	-
Valor actual de créditos	-	314.465
Actualizaciones índices	368.176	66.182
Total Ingresos financieros	885.071	2.366.118
Costos financieros		
Intereses	(636.057)	(787.099)
Subtotal Intereses	(636.057)	(787.099)
Otros costos financieros		
Valor actual de créditos	(114.293)	-
Resultado por descuento de documentos	(527.094)	(42.363)
Subtotal Otros costos financieros	(641.387)	(42.363)
Total Costos financieros	(1.277.444)	(829.462)
Total Resultados financieros	(1.442.856)	(1.355.761)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

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

67

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(1.841.723)	(681.296)
Total del Impuesto a las Ganancias	(1.841.723)	(681.296)

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/período es la siguiente:

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Quebranto fiscal de fuente nacional	-	1.451.319
Valuación Inversiones transitorias	(21.115)	(15.505)
Costos financieros	(27.593)	(41.837)
Propiedades, planta y equipo	(129.664)	(138.178)
Intangibles	(11.202)	(10.606)
Leasing	(1.784)	(2.705)
Créditos incobrables	129.855	170.132
Valuación Propiedades de Inversión	39.151	(8.664)
Valuación inventarios	(9.869.831)	(9.661.753)
Valuación moneda extranjera	26.679	40.451
Obligación Negociable Privada	(264.037)	(71.320)
Otros créditos	(2.940.207)	(2.961.475)
Resultados UTES	(135)	(205)
Gratificaciones	283.584	429.966
Pasivos del contrato	7.287.576	7.539.300
Provisiones Varias	1.126.214	1.028.518
Pasivo por ajuste impositivo	(31.814)	(312.910)
Ingresos diferidos	5.563	8.435
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(4.398.760)	(2.557.037)

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

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

68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	(114.642)	(365.074)
Amortización Rodados	-	(8)
Amortización Marcas	(58)	(225)
Autónomos	(180)	(175)
Resultado venta FCI	1.315	8.242
Reclasificaciones	-	(7.311)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(2.725.240)	(1.381.784)
Gastos no deducibles	(6.365)	(31.448)
Gastos de Rodados	(60)	(105)
Impuestos no deducibles	(6.366)	-
Inversiones permanentes	(990.065)	(154.263)
Propiedades, planta y equipos	3.871	8.017
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.792.783	1.242.838
Actualización de quebrantos	203.284	-
Impuesto a las Ganancias	(1.841.723)	(681.296)

La Ley N°27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los períodos que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer período a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos períodos, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual. El impacto del ajuste por inflación impositivo a partir del período 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo período fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

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:

	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
OTROS CRÉDITOS- No corrientes		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	1.486.609	1.486.609
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes	1.486.609	1.486.609
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
CRÉDITOS POR VENTAS		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	22.654	34.349
FDB S.A. en moneda nacional	2.461	3.731
FDB S.A. en moneda extranjera	47.468	67.801
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	1.194	1.810
Subtotal	73.777	107.691

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

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

69

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (Continuación)

OTROS CRÉDITOS	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	127.827	182.166
Eleprint S.A.	415	629
FDB S.A. en moneda extranjera	368.898	470.110
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	548	679
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	204.000	15.465
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	320.000	21.227
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	1.144.339	2.004.923
Ponte Armelina S.A en moneda nacional	138.938	198.452
Subtotal	2.304.965	2.893.651
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes	2.378.742	3.001.342
Total Créditos con partes relacionadas	3.865.351	4.487.951

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

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES		
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	45.819	45.819
Total Deudas con partes relacionadas – No Corriente	45.819	45.819
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente		
Marina Río Luján S.A.	287	436
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	238
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	263	261
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	45.000	-
Ponte Armelina S.A	69	99
TGLT Uruguay S.A.	4.472.332	6.148.897
Subtotal	4.518.108	6.149.931
Total Deudas con partes relacionadas – Corriente	4.518.108	6.149.931
Total Deudas con partes relacionadas	4.563.927	6.195.750

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

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(47)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	5.766
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	256
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos financieros	(3.512)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	47.903	32.381
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(48.015)	(45.955)
FDB S.A.	Aportes Financieros	(39.937)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(320.000)	(242.120)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	14.000	18.734

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

70

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (Continuación)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	-	(3.015)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	(1.498)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(204.000)	(186.368)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	10.200	20.708
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmueble	-	(25.507)
Marina Río Luján S.A.	Baja anticipo compra inmueble	-	49.613

- Transacciones y sus efectos en resultados

		(Pérdida) / Ganancia	
Nombre de la empresa	Transacción	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(5.766)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	-	(2.191)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	(256)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	48.015	45.955
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(46.689)	(4.834)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(214)	(177)
FDB S.A.	Resultados financieros	(167.344)	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	81	67
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	-	(6)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(283)	(1.023)
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	3.015
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	1.498
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(7.844)	(110)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	-	25.507
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(1.200.438)	(373.745)
Marina Río Luján S.A.	Baja anticipo compra inmuebles	-	(49.613)
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	-	39.842
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	(930.729)	-

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	Nota 35
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 31

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

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

71

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 35. Reclamos

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

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

Nota 36. Guarda de documentación

En cumplimiento del artículo 5° inciso a. 3) Sección I del Capítulo V del Título II de las N.T. 2013 y sus modificaciones, la Sociedad encomienda la guarda de la documentación que reviste antigüedad en la Empresa ADDOC S.A., dirección Av. Luis Lagomarsino N° 1750 (Ex RN 8 Km 51,200), B1629AAN Pilar, Buenos Aires. Asimismo, la Sociedad también encomienda la guarda de la documentación restante en la empresa Iron Mountain Incorporated, en la cual posee 1047 cajas en la dirección Av. Amancio Alcorta 2482, Parque Patricios; 1000 cajas en la localidad de Carlos Espegazzini, dirección San miguel de Tucumán 601; 56 cajas en la calle Torcuato Di Tella 1800 en la misma localidad; y 69 cajas en la localidad de Tristán Suárez, dirección Puente del Inca 2450.

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

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 9.649.798. Debido a que al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad se encontraba encuadrada en causal de reducción de capital en tanto sus pérdidas acumuladas superaban el 50% del capital más el 100% de las reservas, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 25 de abril del 2024 dispuso la absorción de dichas pérdidas afectando (a) en su totalidad los saldos existentes en la cuenta "Prima de Emisión" por la suma de \$1.446.448 y (b) parcialmente los saldos existentes en la cuenta "Ajuste de Capital" por la suma de \$2.292.918, la que mantiene un saldo equivalente a \$16.153.387.

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

Nota 38. Hechos posteriores

Con fecha 25 de abril de 2024, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, que entre otros puntos se resolvió: (i) designar a los Sres. Guillermo Montezanti y Carlos Castrillo como Directores titulares, reuniendo ambos la condición de independientes; (ii) ratificar las designaciones de los Sres. Maria Lorena Capriati como Directora titular y Ernesto Ariel Epelman como Director suplente, y (iii) tratamiento de los resultados del ejercicio 2023 y pérdidas acumuladas mencionado en el nota precedente.

Con respecto a lo informado mediante Hecho Relevante de fecha 4 de diciembre de 2023, en el marco de la demanda arbitral iniciada por la Sociedad ante el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA") contra NUCLEOLÉCTRICA ARGENTINA S.A. ("NASA") y la reconvención por parte de NASA, con motivo de la decisión adoptada por NASA en febrero de 2020 para la rescisión del Contrato, de fecha 17 de enero de 2017 cuyo objeto fuera la ejecución de la ingeniería, provisión, montaje, terminaciones civiles y puesta en marcha de los sistemas del edificio de almacenamiento en seco de los elementos combustibles quemados de la Central Nuclear Atucha I. Al respecto, se informa que luego de que el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA dictara su laudo haciendo lugar a la demanda y a la reconvención, ambas en forma parcial, y luego de que las partes practicara sus respectivas liquidaciones por los rubros admitidos, el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

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

72

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 38. Hechos posteriores (continuación)

resolvió el 30 de abril, que corresponde abonar la diferencia entre ambas liquidaciones, la que determinó en la suma de \$390.330 a favor de NASA, liquidación que ha quedado firme. Dicho monto se encuentra incluido en los saldos de la Nota 17 de los presentes estados financieros.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del periodo y la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, excepto por lo mencionado en los párrafos precedentes, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2024, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2024

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

73

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente