



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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA Y	
MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA.....	5
INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO	30
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS	46
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS.....	47
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS	48
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS	49
Nota 1. Información corporativa	50
1.1. Modelo de negocio y cambio de marca.....	50
1.2. Estructura corporativa.....	51
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	52
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	52
3.1. Normas contables profesionales aplicadas	52
3.2. Unidad de medida	52
3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas	52
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	53
4.1. Normas contables aplicables	53
4.2. Bases de consolidación	53
4.3 Moneda funcional	54
4.4. Costos por préstamos.....	54
4.5. Impuesto a la Ganancias.....	55
4.6 Impuestos diferidos.....	56
4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto	56
4.8. Propiedades de inversión	57
4.9. Propiedades, planta y equipo	57
4.10. Activos intangibles	57
4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros	58
4.12. Inventarios	59
4.13. Arrendamientos	59
4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes	59
4.15. Inversiones en Sociedades.....	60
4.16. Combinaciones de negocios.....	60
4.17. Provisiones.....	60
4.18. Instrumentos financieros.....	60
4.19. Cuentas de Patrimonio	62
4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas.....	63
4.21. Reconocimiento de ingresos	64
4.22. Efectivo y equivalentes de efectivo	65
4.23. Utilidad neta por acción	65
4.24. Distribución de dividendos	66
4.25 Información comparativa	66
4.26 Compensación de saldos y transacciones	66
4.27 Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía	66
4.28 Estacionalidad de las operaciones.....	67
4.29 Adquisiciones y disposiciones	67
Nota 5. Propiedades, planta y equipo	68
Nota 6. Activos intangibles	68
Nota 7. Plusvalía	69
Nota 8. Inventarios.....	69
Nota 9. Activos por impuestos.....	70
Nota 10. Otros créditos	70
Nota 11. Créditos por ventas	71
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo	71
Nota 13. Otras cuentas por pagar	72
Nota 14. Pasivos por contratos.....	72
Nota 15. Préstamos.....	73
Nota 16. Otras cargas fiscales.....	76
Nota 17. Provisiones	77
Nota 18. Pasivos por impuestos.....	77
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales	77
Nota 20. Deudas comerciales	78
Nota 21. Capital social.....	78
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	78
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	78
Nota 24. Gastos de comercialización	79
Nota 25. Gastos de administración	79

Nota 26. Otros gastos operativos	79
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos	80
Nota 28. Resultados financieros	80
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	80
Nota 30. Partes relacionadas	82
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	85
31.1 Bienes de disponibilidad restringida	85
31.2 Garantías emitidas y recibidas	85
Nota 32. Reclamos	86
Nota 33. Propiedades de inversión	88
Nota 34. Información de segmentos	88
Nota 35. Resultado por acción	90
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV	90
Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera	91
Nota 38. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	93
Nota 39. Determinación de valores razonables	94
Nota 40. Riesgos – gestión del riesgo financiero	95
40.1 Riesgos asociados al mercado.....	95
40.2 Riesgos financieros	96
Nota 41. Información sobre los ingresos por contratos	97
41.1 Desagregación de los ingresos	97
41.2 Evolución de los contratos.....	98
Nota 42. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo	98
Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades.....	100
43.1 Inversión en asociadas.....	100
43.2 Operaciones Conjuntas.....	100
43.3 Inversión en negocios conjuntos.....	100
43.4 Resumen de saldos por Sociedad	101
Nota 44. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	102
Nota 45. Aprobación de los estados financieros consolidados	102
Nota 46. Hechos posteriores	102
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS	105
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADO.....	106
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS	107
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO	108
Nota 1. Propósito de los estados financieros	109
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	109
Nota 3. Actividad de la Sociedad	109
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados	109
Nota 5. Propiedades, planta y equipo	110
Nota 6. Activos intangibles	111
Nota 7. Propiedades de inversión	111
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	112
Nota 9. Plusvalía	112
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades.....	113
Nota 11. Inventarios.....	114
Nota 12. Activos por impuestos.....	114
Nota 13. Otros créditos	115
Nota 14. Créditos por ventas	115
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo	116
Nota 16. Pasivos del contrato.....	116
Nota 17. Otras cuentas por pagar	117
Nota 18. Préstamos.....	117
Nota 19. Otras cargas fiscales.....	118
Nota 20. Provisiones	119
Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales	119
Nota 22. Deudas comerciales	119
Nota 23. Capital social.....	120
Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias	120
Nota 25. Costo de las actividades ordinarias	120
Nota 26. Otros gastos operativos	120
Nota 27. Gastos de comercialización	121
Nota 28. Gastos de administración	121
Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos	122
Nota 30. Resultados financieros	122
Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	123
Nota 32. Partes relacionadas.....	125
Nota 33. Resolución General N°622 de la CNV	128

Nota 34. Reclamos	128
Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	129
Nota 36. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	131
Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero	132
Nota 38. Guarda de documentación	133
Nota 39. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	134
Nota 40. Hechos posteriores	134



MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

GCDI S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

I. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Ahora somos GCDI S.A. (ex TGLT S.A., en adelante “GCDI” o la “Compañía” o la “Sociedad”). 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.

A partir de mediados de 2022 la Sociedad ha iniciado un nuevo camino de transformación 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.

GCDI se reinventa 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 y 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 sus proyectos. El propósito de GCDI 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 los clientes.

Fundada en 2005 como una desarrolladora inmobiliaria residencial para los segmentos medio-alto y alto, GCDI ha participado y controlado todos los aspectos del desarrollo de proyectos, 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 de más de 30.000 metros cuadrados, tales como Forum Puerto Madero y Forum Alcorta en la Ciudad de Buenos Aires, Forum Puerto Norte en la Ciudad de Rosario y Forum Puerto del Buceo, en Montevideo, Uruguay; 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, este último actualmente en etapa de construcción; y Metra, tal como Metra Puerto Norte, también en etapa de construcción y situado en la Ciudad de Rosario.

La Compañía 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 actualmente 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 inicios de 2018, GCDI adquiere Caputo S.A.I.C. y F., una de las empresas constructoras líderes en Argentina, con una experiencia de más de 80 años en el mercado a través de la cual desarrolló más de 500 obras públicas y privadas, incluyendo edificios de oficinas corporativas AAA, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y naves industriales, entre otros. Algunos proyectos que ha construido Caputo a lo largo su historia y que denotan la capacidad de ejecución de su equipo son la Torre Consultatio, el centro cultural Usina del Arte, el edificio Astor Palermo (desarrollado por GCDI), el Tortugas Open Mall, el Abasto Shopping Mall y la Central Térmica Mendoza. Mediante esta adquisición (y posterior fusión), GCDI incorpora una línea de negocios con un flujo recurrente de ingresos y un experimentado equipo de construcción que permite mejorar sus capacidades de ejecución y a la vez capturar márgenes de construcción en todos sus desarrollos.

El 23 de junio de 2022 la Sociedad lanza su nueva identidad visual bajo la marca GCDI – Grupo de Construcción, Diseño e Ingeniería. Este cambio no es un hecho aislado, sino que forma parte de una transformación que se inicia pensando en el futuro, y con la seguridad de que este proceso de transformación no afectará los proyectos de Compañía sino que los potenciará, manteniendo el compromiso y el cumplimiento de los plazos como pilares fundamentales de su desempeño.

La Asamblea de Accionistas de GCDI celebrada el 9 de agosto de 2022 aprobó el cambio de denominación social de TGLT S.A. a GCDI S.A. y la consecuente reforma de sus estatutos sociales, decisiones que resultaron debidamente registradas e inscriptas ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con fecha 12 de septiembre de 2022. El 30 de septiembre de 2022 la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ha dispuesto transferir, a partir del 3 de octubre del mismo año, la autorización oportunamente otorgada a TGLT S.A. para el listado de sus valores negociables a su nueva denominación social GCDI S.A.

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. Una empresa constructora moderna, con la capacidad de construir obras de gran complejidad y escala, con los más altos estándares internacionales.

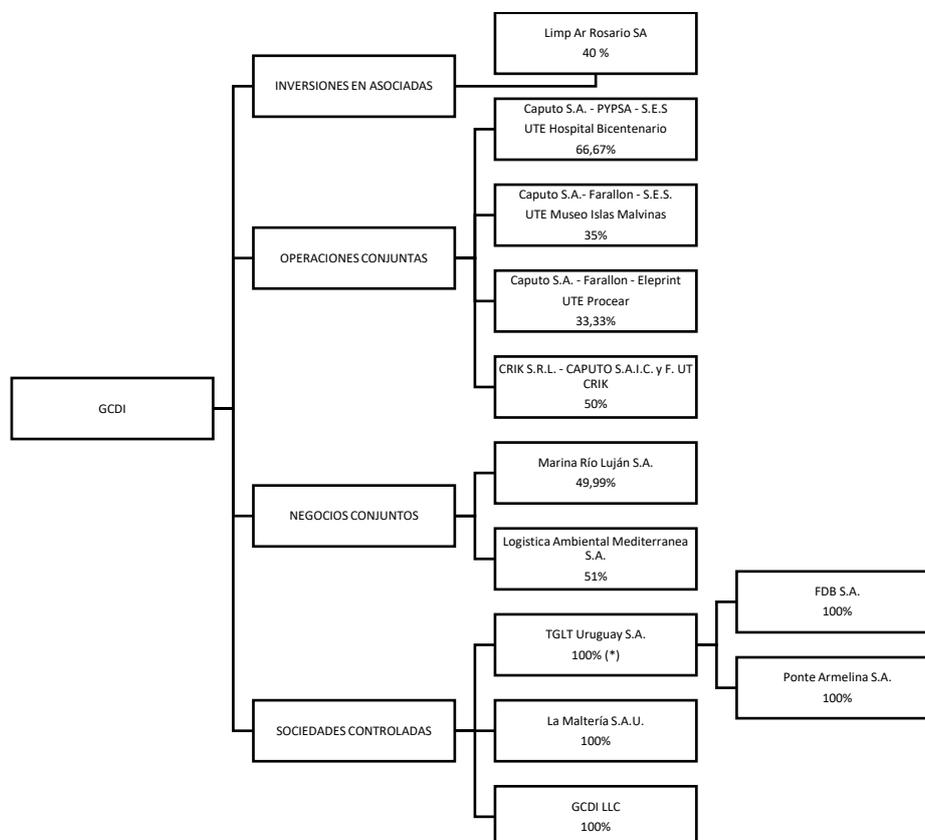
MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2022 la estructura del grupo económico GCDI es la que muestra el esquema que sigue:



(*) 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.

(*) Caputo S.A.I.C. y F. Sucursal Paraguay Y Caputo S.A.I.C. y F. Sucursal Uruguay, ambas sucursales sin actividad alguna y sin valor patrimonial en los presentes estados financieros. La Sociedad estima continuar los trámites necesarios para la liquidación de dichas sucursales.

Accionistas

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

Accionistas	Dic 31, 2022	
	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	491.809.457	53,17%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	105.787.862	11,44%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽³⁾	257.330.608	27,82%
GCDI S.A.	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	166.098.395	17,96%
Total Acciones Ordinarias	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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

El 7 de diciembre de 2022, el Directorio de la Sociedad realizó ciertas aclaraciones en relación al monto del Capital Social que se expuso en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, así como en los estados financieros intermedios y anuales emitidos con posterioridad y hasta la fecha durante los ejercicios económicos 2021 y 2022. Se hizo saber al mercado, que por un error involuntario se consignó en los referenciados estados financieros que el capital de la Sociedad ascendía a \$ 924.990.514, cuando en realidad debió consignarse que el mismo ascendía a \$ 924.990.607. La Sociedad adoptó las medidas necesarias para determinar el origen del error, confirmándose que en ocasión de la última emisión de acciones, a los fines de evitar fracciones de acciones, por efecto del redondeo y al cerrarse el registro de accionistas, 93 acciones quedaron a disposición de la Sociedad las que – inadvertidamente- no fueron computadas al reflejarse el monto del capital en los estados financieros.

Finalmente, toda vez que se trató de un error formal, involuntario, que no reviste materialidad ni efecto alguno y que no ocasionó –ni tiene potencialidad de ocasionar– perjuicio a ningún accionista y/o tercero, el Directorio resolvió corregir la inconsistencia explicada previamente. Así, en oportunidad de la emisión de los presentes estados financieros se consigna un capital social de \$ 924.990.607.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad había iniciado el trámite de cancelación de las 9.752.054 acciones en cartera, producto de la conversión obligatoria de las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017. Con fecha 11 de enero de 2023, la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) resolvió cancelar la autorización de oferta pública respecto de dichas acciones representativas de valor nominal \$ 9.752.054 operando así de pleno derecho la reducción del capital social por idéntico monto. Por lo tanto, luego de dicha cancelación el monto del capital social asciende a la suma de V/N \$ 915.238.553, compuesto por igual cantidad de acciones ordinarias, escriturales, de Valor Nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por acción. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros la inscripción registral de la reducción de capital social se encuentra en trámite.

II. CONTEXTO ECONÓMICO

El contexto internacional

Según el Banco Mundial, el crecimiento mundial se está desacelerando marcadamente debido a la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción de las inversiones y las perturbaciones causadas por la invasión de Rusia a Ucrania. Dada la frágil situación económica, cualquier nuevo acontecimiento adverso podría empujar a la economía mundial a la recesión. Se prevé que la economía mundial crecerá un 1,7 % en 2023 y un 2,7 % en 2024. La fuerte desaceleración del crecimiento será generalizada: los pronósticos se corregirán a la baja para el 95 % de las economías avanzadas y para casi el 70 % de los mercados emergentes y las economías en desarrollo (MEED).

Los países emergentes y en desarrollo se enfrentan a un período de varios años de crecimiento lento impulsado por una pesada carga de la deuda y escasas inversiones; al mismo tiempo, el capital mundial es absorbido por las economías avanzadas que enfrentan niveles de deuda pública extremadamente altos y tasas de interés crecientes. El bajo nivel de crecimiento y de inversión empresarial agravará los retrocesos en materia de educación, salud, pobreza e infraestructura, que ya son devastadores, así como las crecientes demandas derivadas del cambio climático.

Se prevé que el crecimiento de las economías avanzadas se desacelerará del 2,5 % en 2022 al 0,5 % en 2023. En las últimas dos décadas, las desaceleraciones de esta magnitud han sido la antesala de una recesión mundial. En Estados Unidos, el crecimiento caerá al 0,5 % en 2023, 1,9 puntos porcentuales por debajo de los pronósticos anteriores y el desempeño más deficiente fuera de las recesiones oficiales desde 1970.

La economía argentina

En términos de inflación, Argentina ha enfrentado y sigue experimentando presiones inflacionarias significativas. Durante 2022, el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) elaborado por el INDEC fue de 94,8%, mientras que el Índice de Precios Internos Mayoristas (“IPIM”), elaborado por el mismo organismo, presentó un incremento acumulado de 87,7% durante dicho período mientras que durante 2021, el incremento de precios reflejado por el IPC fue de 50,9% y el IPIM tuvo un incremento del 51,3%.

En términos de balanza comercial, según los últimos datos publicados en el informe Intercambio Comercial Argentino elaborado por el INDEC, el superávit en el saldo de la cuenta comercial de Argentina ascendió a US\$ 6.923 millones durante 2022, lo que representó una contracción del 53% con respecto al saldo positivo logrado en el año 2021, explicado por un fuerte aumento de las importaciones que totalizaron un ascenso interanual del 29%.

En el período diciembre 2021 a diciembre 2022, el peso se depreció 41,14% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 31 de diciembre de 2022 existía una brecha cambiaria de aproximadamente el 98% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Perspectivas

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

El año electoral ya está en marcha y, si bien todavía no están definidas las candidaturas, está claro que la tensión política se va a trasladar a la economía y las finanzas. En ese marco, la elevada inflación, en camino a alcanzar el 100% anual, según las últimas expectativas de mercado que relevó el Banco Central, y la reacción alcista de la cotización del dólar, van a agregar dificultades al panorama de los próximos meses.

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

El Banco Mundial (BM) estimó que la Argentina crecerá 2% en 2023, luego de haber experimentado un crecimiento de 5,2% en 2022, "mayor al esperado". El Banco modificó las proyecciones a la baja debido a la persistencia de la inflación mundial y las políticas de los gobiernos centrales para combatirlas, entre ellas, la fuerte suba de la tasa de interés ocurrida en los Estados Unidos y Europa, que aún tendrá impacto en las economías durante 2023.

En el primer mes del año la inflación mensual fue del 5,6% según el Resultado del Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) y la expectativa para los próximos 12 meses se proyecta que alcanzará el 97,6%.

La recaudación tributaria del mes de enero de 2023 aumentó el 93,4% interanual, cuando se especula que la inflación de los últimos 12 meses rondaría el 98,0%. La inflación está impactando negativamente sobre la recaudación, sin los ingresos del denominado "dólar soja" el Estado necesitará más financiamiento o emisión monetaria para cubrir su déficit.

El dólar oficial en el primer mes del año aumentó el 5,5%, dejando en claro que el Banco Central buscará este año ralentizar la suba del dólar oficial, para convertirlo en un ancla para los precios. El problema es que hay una gran distorsión de precios relativos, y cuando se producen reacomodamientos éstos impactan sobre la inflación.

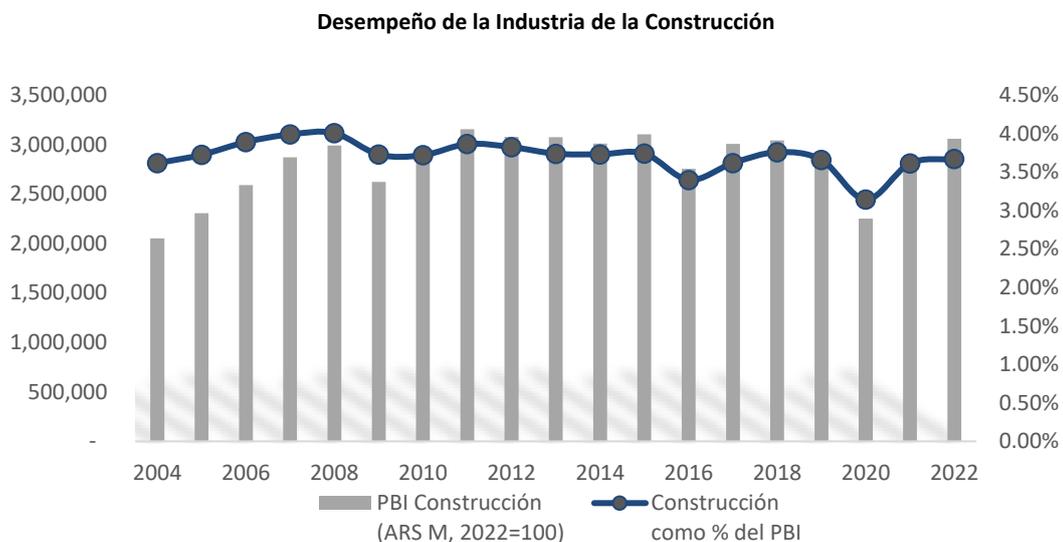
Los bancos siguen capturando depósitos a plazo fijo sin problemas, en enero aumentaron a un ritmo del 120% anual mientras que los préstamos al sector privado crecieron al 68% anual.

Argentina es un país que posee pocas reservas, déficit fiscal y no cuenta con financiamiento internacional. Esto trae dificultades frente a la actividad económica, que no tiene dólares para realizar importaciones, el sector privado carece de financiamiento porque lo absorbe el Estado, y convive en un escenario de alta presión tributaria que aleja a los empresarios de la inversión.

La industria de la construcción

Introducción

La actividad de la construcción es una de las de mayor relevancia en la economía argentina dada su ponderación en el PIB, su encadenamiento productivo con otros sectores de la economía y su capacidad de generación de empleo. El gráfico debajo muestra la performance de esta industria en millones de pesos (constantes de 2022) y como porcentaje del PIB de Argentina.



Una de las características de este sector es su comportamiento claramente procíclico. Crece fuertemente cuando la demanda

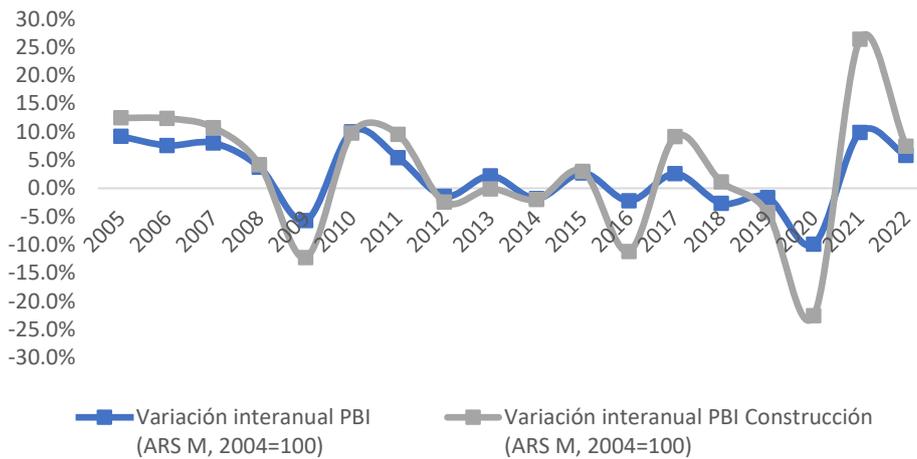
MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

agregada se expande y se contrae con igual intensidad cuando la actividad se deteriora. Tres factores suelen explicar este comportamiento. Primero, dado que es necesario emplear grandes sumas de capital que sólo estarán disponibles luego de períodos prolongados de tiempo, las obras de construcción suelen tener aparejados altos niveles de riesgo e incertidumbre. En segundo lugar, la disponibilidad de crédito es crucial a la hora de llevar adelante las operaciones en este sector de la economía, disponibilidad que suele escasear en tiempos recesivos. Finalmente, dada la alta participación de la mano de obra como factor productivo y, sobre todo en Argentina, los altos niveles de informalidad en ella, es posible frenar o retomar relativamente rápido los trabajos ante cambios bruscos en las expectativas de crecimiento. Todo esto lleva a que la industria de la construcción sea inexorablemente más volátil que la media de las industrias. El siguiente gráfico ilustra el caso para Argentina.

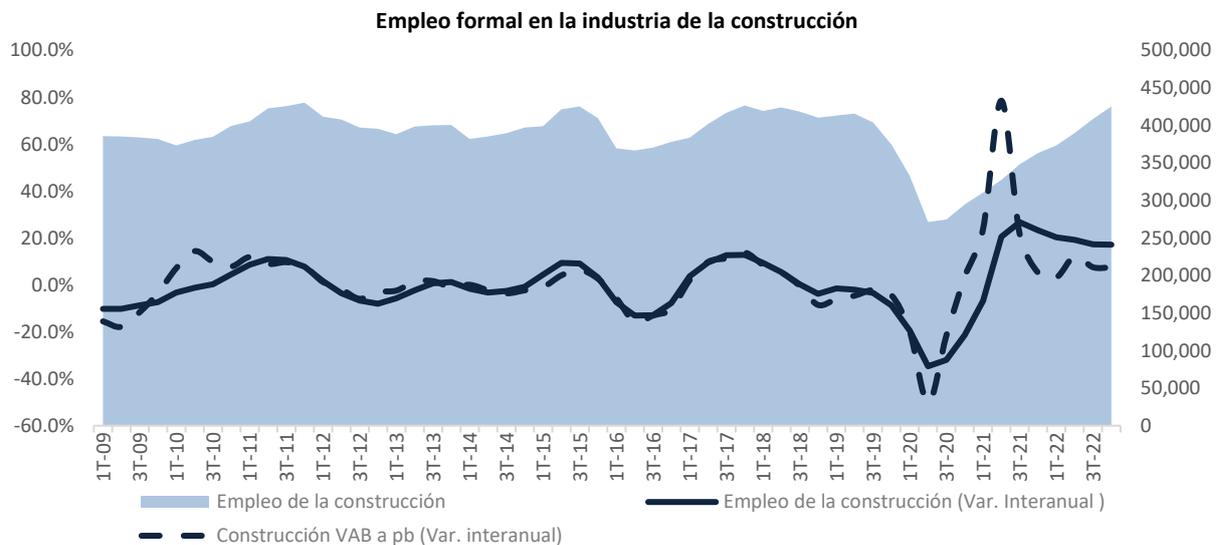
PBI y PBI de la construcción (% variación interanual)



Fuente: INDEC

Como se menciona arriba, la reacción natural de los desarrolladores y constructores ante fluctuaciones en la actividad es ajustar el tamaño de la nómina.

El gráfico debajo ilustra la relación entre actividad y empleo para la industria de la construcción.



Fuente: IERIC

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

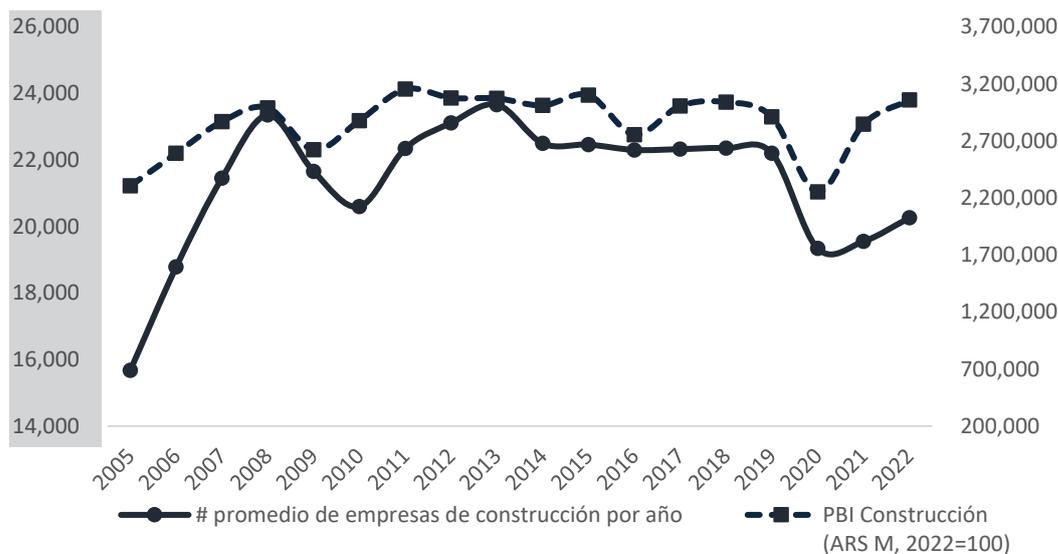
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Competencia en la industria de la construcción

La cantidad de empresas constructoras y la concentración del mercado en general son también sensibles al nivel de actividad. Como muestra el gráfico debajo, cuando la economía repunta aparecen nuevos participantes y la concentración de la producción disminuye. Este es el caso de los períodos 2005-2008 y 2010-2013. Al contrario, cuando la actividad se resiente, muchas compañías, típicamente las más pequeñas, se ven obligadas a cesar sus operaciones. Si bien esto es algo común a todos los sectores de una economía, es particularmente marcado en el sector de la construcción, donde la trayectoria y la capacidad de gestión de los recursos es crítica para la rentabilidad de una compañía.

Número de empresas de construcción



Fuente: IERIC

La distribución geográfica de las compañías constructoras está fuertemente correlacionada con la densidad poblacional y el producto geográfico bruto. Es por esto que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es, por lejos, el principal distrito en términos de cantidad de compañías, seguido por las provincias de Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba.

La construcción en 2023 y perspectivas

La industria y la construcción finalizaron el 2022 con un segundo crecimiento anual luego del impacto de la pandemia. No obstante, los números de diciembre dejaron fuertes caídas interanuales del 2,7% y del 10,6% respectivamente. Estos últimos datos confirmaron el enfriamiento de la actividad en el último cuatrimestre del año pasado en el marco de las restricciones para importar por la escasez de divisas, inflación y encarecimiento del crédito. La actividad ingresó al 2023 con una tendencia de enfriamiento.

Al cierre de 2022 se contabilizan más de 200.000 obras en marcha en todo el país de la mano del impulso público y privado. Gran parte de esas unidades se prevé culminar entre 2023 y el año siguiente. Sólo en Buenos Aires distintos organismos del gobierno porteño, entre ellos la Secretaría de Desarrollo Urbano, informaron que se autorizaron más de 1.600.000 metros cuadrados de permisos de construcción, el 80% son viviendas y 10% oficinas. Representan unas 20.000 unidades. En marcha se cuentan unas 15.000 viviendas en 1.200 esquinas de distintos barrios de Buenos Aires que pertenecen a diversos emprendimientos inmobiliarios que totalizan inversiones privadas por el equivalente de USD 2.250 millones.

Según datos del INDEC, una encuesta cualitativa de la construcción, realizada a grandes empresas del sector, muestra expectativas favorables con respecto al nivel de actividad esperado para el primer trimestre del 2023, en tanto se dediquen a realizar principalmente obras privadas o públicas.

Las empresas que realizan principalmente obras privadas, y que prevén que la actividad del sector aumentará en los próximos tres meses, indican como principales factores de estímulo a nuevos planes de obras públicas (21,3%) y al crecimiento de la actividad económica (20,3%). Las empresas que se dedican mayormente a las obras públicas, y que estiman un aumento de la actividad del sector en los próximos tres meses, indican como principales factores de estímulo a nuevos planes de obras públicas (32,8%) y al reinicio de obras públicas (25,9%).

Diferentes actores, aclaran que las perspectivas a nivel macro son coincidentes entre las empresas que trabajan en la obra pública y en la obra privada. Entre un 65% y un 70% está esperando que en los próximos meses la actividad esté estabilizada.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Se espera para 2023 una gran recuperación en forma paulatina, comenzando a finales de este año y extendiéndose en 2024, a causa de la estabilización de la inflación y el surgimiento de nuevos instrumentos de ayuda para la compraventa de propiedades.

En conclusión, durante 2023 la actividad va a depender fuertemente de la inversión pública y de la reactivación de las obras del gobierno. Se espera que, en un periodo electoral, la inversión pública crezca.

BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

I.1. Hechos relevantes del período

I.1.1 Operación con partes relacionadas.

Con fecha 17 de octubre de 2022, el Directorio de la Sociedad aprobó la suscripción por parte de GCDI LLC en carácter de deudora, una compañía de responsabilidad limitada (Limited Liability Company) -a ser constituida por la Sociedad en el Estado de Delaware, Estados Unidos, cuyo único socio y manager será la Sociedad, con Hospitality Infrastructure LLC. (una entidad controlada por Argentina Commercial Properties S.A.) (en adelante, "Hospitality") e IRSA International LLC, (en adelante, "IRSA International", y junto con Hospitality los "Otorgantes"), en su carácter de otorgantes, un contrato de línea de crédito (en adelante el "GCDI LLC Credit Agreement") cuyos términos y condiciones principales son los siguientes: (a) monto máximo de capital: hasta US\$ 4.000.000 (Dólares estadounidenses cuatro millones); (b) tasa de interés: fija del 12,00% nominal anual; (c) vencimiento: 31 de diciembre de 2023; (d) amortización de capital e intereses: al vencimiento; y (e) destino de los fondos: otorgar un financiamiento -junto con Marcelo Rodolfo Gómez Prieto (en adelante, "MGP")- a Marina Río Luján S.A., una sociedad anónima co-controlada por la Sociedad y MGP (en adelante, "MRL") (en adelante, la "Línea de Crédito a MRL"). Asimismo, se informó que el GCDI LLC Credit Agreement estará documentado en pagarés y será garantizado por: (i) una prenda en primer grado de privilegio respecto de la totalidad de las acciones que la Sociedad posee en MRL, excepto por la acción fideicomitida de la Sociedad (en adelante, la "Acción Fideicomitida") que se encuentra alcanzada bajo el Fideicomiso en Garantía (conforme dicho término se define a continuación) (en adelante, la "Prenda de Acciones de MRL"); (ii) la cesión en garantía y prenda de crédito en primer grado de privilegio de la posición contractual y de todos los derechos que la Sociedad posee bajo el Fideicomiso en Garantía suscripto entre MGP y Marinas Río de la Plata, S.L. (actualmente GCDI S.A.), como fiduciarios, con fecha 27 de diciembre de 2007 (en adelante, el "Fideicomiso en Garantía") y de la Acción Fideicomitida, para que dicha Acción Fideicomitida o los derechos sobre la misma sigan la misma titularidad que las acciones a ser prendadas en virtud de la Prenda de Acciones de MRL; y (iii) una cesión en garantía a ser suscripta por parte de GCDI LLC, en su calidad de cedente, en favor de los Otorgantes, en su calidad de cesionarios, de los pagos a ser realizados por MRL a GCDI en virtud de la Línea de Crédito a MRL.

Asimismo, se informó que el motivo de la suscripción del GCDI LLC Credit Agreement consiste en la obtención de fondos por parte de GCDI LLC a los fines de que ésta pueda financiar posteriormente a MRL a través de la Línea de Crédito a MRL con el objetivo de brindar liquidez y nuevos fondos a MRL que le permitan continuar con el desarrollo del emprendimiento inmobiliario denominado "Venice" ubicado en la fracción de aproximadamente 30 hectáreas sito en Solis s/n y vías del tren de la Costa, Partido de Tigre.

I.1.2 Designación de Director de Finanzas (CFO).

Con fecha 12 de diciembre del 2022, se ha designado al Sr. Cristian Bruno como nuevo director de Finanzas (CFO) de la Sociedad.

I.1.3 Enmienda Contrato de Refinanciación.

Con fecha 21 de diciembre de 2022, Ponte Armelina S.A., como deudora, y TGLT Uruguay S.A., como fiadora han suscripto con Hospitality Infrastructure, LLC (una entidad indirectamente controlada por Point Argentum Master Fund LP) y Latin Advisors LTD (en conjunto, los "Acreedores") una enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo de 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 1° de marzo de 2023 (la "Adenda").

I.2. Hechos relevantes posteriores al ejercicio

I.2.1 Aumento de capital social.

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de febrero del 2023 decidió, por unanimidad de los votos computables; (a) aprobar la emisión de hasta 2.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal de la Sociedad; cuyo precio de suscripción de cada acción ordinaria a emitirse será equivalente al valor nominal de dicha acción más la prima de emisión, y el consecuente aumento de capital por hasta \$2.000.000.000 de valor nominal; (b) colocar dichas acciones mediante oferta pública, y que sean integradas (A) en especie mediante el aporte deudas de

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

subsidiarias de la Sociedad y/o mediante la capitalización de deudas de la Sociedad; y/o (B) en efectivo, en pesos argentinos y/o en moneda extranjera.; (c) determinar la prima de emisión la cual será equivalente al precio promedio simple de listado y cotización en Bolsas y Mercado Argentinos S.A. de acciones de la Sociedad durante el período comprendido entre el 1° de enero de 2022 y el día hábil bursátil inmediatamente anterior al primer día hábil bursátil (excluyendo ese día) en que comienza el período de suscripción establecido para la oferta pública de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, al cual deberá aplicarse un descuento de entre un mínimo del 20% (veinte por ciento) y un máximo del 25% (veinticinco por ciento) según lo determine el Directorio de la Sociedad en virtud de la delegación de facultades aprobada por Asamblea; y (d) dejar constancia de que los accionistas de la Sociedad podrán, asimismo, hacer uso de su derecho de preferencia para suscribir las acciones ordinarias, conforme al Artículo 62 bis de la Ley N° 26.831 y el Artículo Quinto in fine del estatuto social de GCDI, delegando en el Directorio la determinación del plazo para ejercer dicho derecho de preferencia, conforme lo permita la normativa aplicable.

Adicionalmente la Asamblea, por unanimidad de los votos computables resolvió (i) delegar en el Directorio de la Sociedad, por dos años, la determinación de la oportunidad de la emisión y de la totalidad de los restantes términos y condiciones de las nuevas acciones ordinarias y la oferta pública de las mismas, y (ii) ampliar el Programa de American Depositary Receipts (“ADRs”) a prorrata de las nuevas acciones ordinarias a emitirse que vayan a ser depositadas en el programa de ADRs mencionado de modo que se emitan ADRs representativos de tales acciones subyacentes, siempre que se suscriban por parte de accionistas y/o inversores que deseen suscribir las nuevas acciones ordinarias en forma de ADRS, en cumplimiento de las normas de títulos valores de los Estados Unidos de América, y (iii) autorizar a los Señores directores la atribución de modificar los términos y condiciones de dicho Programa y de los documentos necesarios para su instrumentación.

1.2.2 Cancelación de Obligación Negociable Privada.

Con fecha 27 de diciembre de 2022, con relación a la obligación negociable de carácter privada, la Sociedad ha acordado con Argentum Investments establecer un período de tolerancia respecto al vencimiento y ciertos otros términos y condiciones de la Obligación Negociable, teniendo como consecuencia principal, entre otras, la no declaración de evento de incumplimiento y/o aceleración del préstamo instrumentado, finalizando el mencionado período el 10 de enero de 2023. Por último, se hace saber que lo aquí acordado e informado entre la Sociedad y Argentum Investments no representó un evento de incumplimiento bajo la Obligación Negociable ni bajo ningún otro contrato de financiamiento de la Sociedad.

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

1.2.2 Modificaciones en la composición del comité de auditoría.

Con fecha 23 de febrero, el Directorio de la Sociedad aceptó la renuncia presentada por el Sr. Hector Mochón al cargo que ocupaba en el Comité de Auditoría, por razones de índole personal y ratificando su permanencia en el directorio. En su reemplazo, se designó al Sr. Nicolás Piacentino, vicepresidente de la Sociedad, como miembro titular del comité de auditoría, dejándose constancia que el señor Nicolás Piacentino reviste el carácter de “independiente”, de acuerdo con las normas de la CNV.

1.2.3 Demanda judicial sucursal Uruguay.

Con fecha 6 de marzo, se ha informado al mercado que se ha entablado una demanda judicial en los tribunales de la Ciudad de Montevideo, Uruguay, contra la Sucursal de la Sociedad en la República Oriental del Uruguay (la “Sucursal”), con motivo de la obra contratada en el año 2011 para la construcción de un hotel en la ciudad de Montevideo, siendo codemandada conjuntamente con asesores especializados contratados por el mismo cliente. Dicha demanda, iniciada a más de 9 años de finalizados los trabajos y contra una Sucursal que no registra actividad alguna desde 2014 -fecha en que le fue otorgada la recepción de la obra por el cliente- tiene por motivo presuntos defectos constructivos. Al respecto, la Sociedad se encuentra trabajando con sus asesores legales en Uruguay y la Sucursal responderá en tiempo y forma la demanda recibida, esgrimiendo todos los argumentos legales por los cuales entiende que se debería rechazar lo peticionado por los demandantes.

1.2.4 GCDI S.A. recibe garantía de La Maltería.

Con fecha 1 de febrero de 2023 se aprobó por Acta de Directorio de La Maltería, la suscripción por parte de la misma en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A en el financiamiento a ser otorgado por parte de Itaú Unibanco S.A- Nassau Branch en beneficio de GCDI S.A por un monto de hasta US\$ 767.040.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

I.3. Hitos relevantes en el período acerca de nuestra actividad de construcción

Ciente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 31/12/2022
Club Atlético River Plate - Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti	mar-22	Obra de Renovación del Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti: Etapa I - construcción de Graderíos Inferiores Nivel 0 y Espacios Hospitality Nivel 3. Incluyen las tareas de demoliciones, movimientos de suelos, estructuras de hormigón armado y metálicas, mamposterías, albañilería, carpinterías, pintura, revestimientos e instalaciones completas	mar-22	40%
Toyota - Planta Automotriz de Zarate (Pcia. Bs.As.)	mar-22	El alcance las obras incluye movimiento de suelos, fundaciones, estructuras de hormigón armado y metálicas, cubiertas, cerramientos, carpinterías, e instalaciones. Los trabajos se iniciaron en junio de 2022 y surgió la necesidad de una ampliación del proyecto contratado que está en negociación. Por esta razón es que bajo el porcentaje de avance con respecto al 09-22	jun-22	5%
IRSA - Torres caballito - Torre 3	ago-21	Construcción de la obra de completamiento de la estructura de hormigón armado, a partir de la losa sobre el décimo primer piso hasta el remate del edificio, trabajos preliminares, retiro de elementos no estructurales, estructura de hormigón armado y canalización instalaciones eléctricas embutidas con el carácter de Contratista Principal.	mar-22	100%
Mirgor - Planta Baradero - Proyecto ONTEC	oct-21	Etapa preliminar: Obras de construcción del cerco perimetral y portones de acceso y el movimiento y preparación de suelos en las áreas de construcción de las futuras instalaciones.	oct-21	99%
	ene-22	Etapa I: incluye fundaciones, estructuras metálicas, cerramientos y pavimentos.	feb-22	
	feb-22	Etapa II: incluye fundaciones, estructuras metálicas, cerramientos y pavimentos.	abr-22	
TAURUS UPM 2 - TGLT Uruguay S.A.	sep-20	Planta de Celulosa que se construye en la Zona Franca ubicada en Puerto Centenario, Durazno en la República Oriental del Uruguay. Los trabajos comprenden las tareas de movimiento de suelo, estructuras de hormigón, albañilería, estructuras metálicas, carpinterías metálicas, "Curtain Wall" e instalaciones del edificio	sep-20	99%
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	92%
América Pavilion S.A. - OM Recoleta	ene-17	Etapa 1: Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos"	ene-17	66%
	ago-17	Etapa 2: "Obra Húmeda": incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de marcos, herrerías y conductos de ventilación	oct-17	
	may-19	Ampliación del contrato de construcción: incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termo mecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas".	sep-19	
	jul-22	Debido a la suspensión de obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19 y reprogramaciones de la obra, implican una ampliación del plazo de obra que se está negociando. El porcentaje de avance disminuyó con respecto al 09-22 a causa del incremento del monto del contrato faltante.	jul-22	
Fideicomiso Concepción 2931 -Concepción Live Art Work	Ene-18	Trabajos de Organización de obra y control calidad del hormigón. Movimiento de Suelos, depresión de napas, apuntalamiento, demoliciones y estructura hasta planta baja. Estructuras de hormigón armado desde losa sobre primer piso hasta azotea e ítems complementarios. Mampostería, tabiques de hormigón, parámetros	Ene-18	93%

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

		de roca de yeso, aislaciones, conductos de ventilación, revoques internos y externos y varios. Cielorraso, contrapisos, pisos, zócalos, revestimientos, yeso, provisiones y colocación.		
Los Azabaches S.A. - OM Botánico	Jun-22	Se acordó la rescisión anticipada del contrato considerando que la obra de hormigón y albañilería estaba completa en su casi totalidad y quedaban a ejecutar las instalaciones, revestimientos y terminaciones de obra. El grado de avance al momento del cierre del Contrato al 20 de julio de 2022, resultó del 59% respecto del total de los trabajos contratados	jul-22	59%
Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 - L'Avenue Libertador	feb-19	El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente. <i>La suspensión de obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implican una ampliación del plazo de ejecución que se está terminado de formalizar.</i>	mar-18	72%
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	80%
	jul-22	Se acordó la reprogramación y continuación de las obras, estableciendo un nuevo monto de contrato a ejecutar. El grado de avance no se modificó con respecto al 09-22 debido a una ampliación del saldo del contrato.	jul-22	
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Aeroparque Jorge Newbery	mar-22	Relocalización de Instalaciones de Gremios y Comedor del personal y mobiliarios, y las obras del sector de conexión internacional	abr-22	88%
	jun-18	Obra de la Nueva Sala Vip del Aeroparque Jorge Newbery en la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas de demoliciones, albañilería, carpinterías, revestimientos, equipamiento e instalaciones.	jul-22	
BLISS S.A. – Edificio Marina	Sep-22	Los trabajos comprenden las tareas de excavación, submuración, movimiento de suelos, fundaciones y estructura de hormigón en altura e instalación eléctrica básica	Oct-22	7%
MIRGOR – Planta Tortuguitas	Ene-23	Ampliación del Laboratorio Samsung en MILOG - Plaza Logística Tortuguitas; las obras comprenden la construcción de un edificio modular con paneles autoportantes y cubierta metálica con sus terminaciones e instalaciones.	Ene-23	0%

III.4. Hitos relevantes en el período acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

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

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

Al cierre del ejercicio MRL ha convocado para el mes de enero 2023 a tomar posesión a 85 titulares de unidades enajenadas correspondientes al Edificio Goletas 2.

El Club House, (Gimnasio, Vestuarios, Saunas, Pileta y los Salones de uso Múltiple) han sido habilitados al uso de la comunidad Venice, todo bajo un sistema de monitoreo remoto y grabación para cumplimentar aspectos de control y seguridad.

Se han finalizado las tareas de puesta en valor de las calderas de Goletas 1 con los distintos controles de ingeniería a cargo de consultores externos.

Con relación a las Obras tendientes a la habilitación del Puerto y las amarras que vinculan el emprendimiento con el Río Lujan, se están concluyendo la instalación de la barrera náutica que cubre el acceso desde el Río Lujan. Habiéndose finalizado las tareas de dragado del canal de ingreso MRL se ha abocado a concluir las últimas obras que permitan la habilitación y uso del mismo, consistentes básicamente en la ejecución de la marinería del Puerto y los controles de acceso y movimiento en

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

los canales que permitan controlar y grabar las actividades de ingreso y egreso.

Se están desarrollando los lineamientos que permitan ejecutar la incorporación de un nuevo módulo para la ampliación de la Planta de tratamiento de líquidos, que permita gestionar la incorporación de las nuevas 156 unidades correspondientes a Goletas 2.

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

A diciembre 2022 se vendieron y entregaron 324 unidades funcionales. Por otro lado, FDB cuenta con 5 UF en stock y 1 UF vendida cuya entrega de posesión se encuentra pendiente.

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

Astor San Telmo

El proyecto continúa ejecutándose de conformidad con la decisión judicial que restringió la altura del Emprendimiento y afectó su desarrollo. Para mayor información remitirse a la Nota 42 de los estados financieros consolidados.

Metra Puerto Norte

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

III. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por los ejercicios de doce meses)

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Activo no corriente	17.625.693	23.595.881	32.113.858	37.868.283	40.626.378
Activo corriente	10.383.680	13.665.446	13.695.303	21.100.265	34.779.830
Total del activo	28.009.373	37.261.327	45.809.161	58.968.548	75.406.208
Pasivo no corriente	10.814.070	14.397.184	18.020.314	20.948.741	40.236.768
Pasivo corriente	13.012.211	14.103.973	13.166.292	20.272.958	43.179.568
Total del pasivo	23.826.281	28.501.157	31.186.606	41.221.699	83.416.336
Atribuible a los propietarios de la controladora	4.183.092	8.760.170	14.622.555	17.746.849	(8.010.128)
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
Total del patrimonio neto	4.183.092	8.760.170	14.622.555	17.746.849	(8.010.128)
Total del pasivo y patrimonio neto	28.009.373	37.261.327	45.809.161	58.968.548	75.406.208

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

IV. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por los ejercicios de doce meses)

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Resultado operativo	(2.018.955)	(2.601.777)	(3.090.945)	282.546	(785.851)
Resultado por inversiones en sociedades	(1.659.494)	(3.065.365)	(1.801.406)	146.585	4.716.493
Resultado por venta de sociedades	1.297.920	394.423	-	-	-
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(2.212.224)	(1.114.127)	(1.680.682)	(15.899.953)	(17.177.853)
Ingresos financieros	1.272.514	874.939	1.316.163	769.990	814.263
Costos financieros	(1.261.502)	(2.809.303)	(4.491.229)	(7.375.014)	(5.747.710)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	841.340	2.977.626	3.421.260	13.766.204	4.727.177
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(3.740.401)	(5.343.584)	(6.326.839)	(8.309.642)	(13.453.481)
Impuesto a las Ganancias	(761.999)	(564.152)	(1.768.878)	(644.605)	4.116.789
Resultado del ejercicio	(4.502.400)	(5.907.736)	(8.095.717)	(8.954.247)	(9.336.692)
Otro resultado integral	(74.678)	45.350	212.203	(441.159)	(665.702)
Resultado integral total del ejercicio	(4.577.078)	(5.862.386)	(7.883.514)	(9.395.406)	(10.002.394)

El resultado operativo de la Sociedad continúa siendo negativo, aun no se genera el impacto de las obras nuevas ganadas durante el 2022. Se reconocieron pérdidas significativas por \$738 millones de provisiones judiciales y otras provisiones por contratos onerosos por \$500 millones. Las inversiones en sociedades arrojaron una pérdida neta \$ 1.659 millones, debido principalmente a la desvalorización del activo principal de Marina Río Luján S.A., que mantiene como Propiedad de Inversión. Con respecto al resultado por venta de sociedades, corresponde al resultado por la dación en pago del Fideicomiso Financiero Privado de Administración Catalinas I al Banco Itaú Argentina, cancelando una de sus principales deudas financieras, y dando alivio financiero con respecto a las obligaciones que mantenía la Sociedad al cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2021 con dicha entidad, lo que evidencia una caída significativa de los costos financieros con respecto al ejercicio 2021.

V. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por los ejercicios de doce meses)

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
Fondos generados (utilizados en) por actividades operativas	(2.207.263)	(157.096)	4.267.870	(935.949)	2.970.140
Fondos generados (utilizados en) por actividades de inversión	4.993.879	615.077	(5.906.191)	(2.938.728)	(12.241.672)
Fondos generados (utilizados en) por actividades de financiación	(2.939.130)	(1.278.346)	(539.994)	(777.588)	(1.970.580)
Total de fondos (utilizados) durante el ejercicio	(152.514)	(820.365)	(2.178.315)	(4.652.265)	(11.242.112)

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

VI. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 20119	Dic 31, 2018
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,80	0,97	1,04	1,04	0,81
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,18	0,31	0,47	0,43	-0,10
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,37	0,63	0,70	0,64	0,54

VII. PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	37	-	72.354
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		385.232	215.155
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	37	-	1.453.215
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		448	-
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		385.680	1.740.724

Corrientes

CRÉDITOS POR VENTAS

Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		995	482
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		17.043	33.353
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	37	-	5.170
Subtotal		18.038	39.005

OTROS CRÉDITOS

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	5.144	9.411
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	11.351	105.888
Eleprint S.A.	415	808
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	30.644	60.413
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	13	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	475.965	767.265
Accionistas personas físicas	13.600	-
Subtotal	537.132	943.785
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	555.170	982.790
Total Créditos con partes relacionadas	940.850	2.723.514

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE	-	43
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	9.704	-
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	9.704	43

Corriente

Marina Río Luján S.A.	287	26.120
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	306
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	56	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	28.687	55.880
Limp Ar Rosario S.A.	738	789
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	100	978
GCDI LLC en moneda extranjera	217	-
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	134.796	1.426.036
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	165.038	1.510.109
Total Deudas con partes relacionadas	174.742	1.510.152

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	(5.532)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	(2.840)	-
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(313)	(1.410)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(3.793)	64.718
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(29.208)	(64.718)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	35.756	(69.650)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	71.601	40.211
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(31.349)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	43.819	-
Fideicomiso Catalinas I	Aportes Financieros	-	(1.897)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(1.011)	-
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	-	(33.748)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	(78)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	14.239
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(13)	2.486
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Cobros recibidos	-	177.723
IRSA Inversiones y representaciones S.A.	Pagos efectuados	-	(9.323)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	-	(349)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(96.000)	(43.014)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	98.927	48.815
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	(3.037)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	333	234
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(45.900)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	45.900	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	(402)	978
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	-	(25.952)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	15.500	629
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	80	-
Marina Río Luján S.A.	Aporte financiero	(116.146)	-
Marina Río Luján S.A.	Anticipo Cpra inmuebles	(37.440)	(73.172)
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Cpra inmuebles	62.304	18.720
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	(13.122)	25.561
Marina Río Luján S.A.	Capitalización préstamos	1.284.453	-
Newbery 3431 S.A.	Venta de sociedad	-	635.267
Point Argentum Master Fund	Cobros recibidos	-	(198.794)

Transacciones y sus efectos en resultados

	Transacción	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	5.532
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	2.840	-
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(4.579)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(393)	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	(35.134)	(13.156)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	1.011	1.897
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	149	(3.800)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	-	31.399
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(14.239)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(2.206)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	3.037	4.545
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(333)	(234)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	149	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	402	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	476	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(80)	(8.577)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	37.440	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	(62.304)	(18.720)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(650.362)	259.597
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	13.122	-

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	3.793	(64.718)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	31.349	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(51.529)	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	-	(28.440)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(529.142)	(529.857)
SES S.A.	Dividendos	-	105.671

c) 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.

VIII. GOBIERNO CORPORATIVO

Políticas de Gobierno Corporativo

La Compañía cumple con la Ley General de Sociedades de la República Argentina N° 19.550 y sus modificatorias, así como con la Ley de Mercado de Capitales Nro. 26.831 y la Ley de Financiamiento Productivo Nro. 27.440 y sus complementarias y modificatorias, el Decreto Reglamentario N° 1023 de fecha 1° de agosto de 2013, las Normas de la CNV (texto ordenado 2013 y sus modificatorias), y demás normas de gobierno corporativo de la CNV y de los mercados en que se encuentran listadas y/o negociando los valores emitidos por la Compañía. En el año 2019, bajo la Resolución 797/2019, la CNV dictó un nuevo Código de Gobierno Societario por el cual se fijan principios de protección de los derechos de los inversores, de los acreedores y del público en general, al tiempo que también funciona como herramienta para el incentivo de una cultura de buena gobernanza, mediante la adopción de prácticas de buen gobierno corporativo, orientaciones y transmisión de sentido. El esquema vigente incorpora la nueva modalidad de código "aplique o no, explique" por el cual la emisora que decide omitir una práctica puede, no obstante, cumplir con los estándares de buen gobierno corporativo enunciados, siempre y cuando su justificación se encuentre alineada a los principios que se intenta proteger. En el Anexo I a esta Memoria se encuentran detallados los principios y prácticas del Código de Gobierno Societario, explicando la forma y grado de aplicación para cada uno de ellos.

Con respecto a la información contable, la misma se prepara actualmente de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, las cuales adoptan para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital, por sus obligaciones negociables o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales (IASB), a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2012, así como también las normas pertinentes de la CNV y la Ley de Sociedades Comerciales.

Órganos de administración

Gerencia

La administración de las actividades de la Compañía junto con la implementación y ejecución de los objetivos contenidos en el Plan Estratégico se encuentra a cargo de la gerencia de primera línea y reporta directamente al director general (CEO). El Directorio es quien designa a la gerencia de primera línea. La gerencia de primera línea se reúne semanalmente para discutir y tomar decisiones relacionadas al curso ordinario de los negocios de la Compañía y que por su naturaleza no deben ser sometidas al tratamiento por parte del Directorio.

El siguiente cuadro presenta información acerca de nuestra actual gerencia de primera línea que presta servicios a la Compañía:

Nombre	Cargo	Fecha desde que se desempeña
Alejandro Belio	Director General	1° de agosto de 2021
Cristian Raúl Bruno	Director de Finanzas	12 de diciembre de 2022
Raúl Baietti	Director de Administración	19 de marzo de 2001
Daniel Antúnez	Director de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento	16 de marzo de 2020
Daniel Briongos	Director de Producción	1 de enero de 1990
Francisco Rafele	Director de Producción	1 de agosto de 1992
Gabriel Gómez	Director de Capital Humano	14 de octubre de 2021
Alberto Fehino	Director Técnico Comercial	18 de julio de 1994

A continuación, se presenta una breve descripción de los antecedentes de nuestros gerentes de primera línea:

GCDI S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Alejandro Belio. El Sr. Belio es Director General (CEO) de GCDI y también fue director de Desarrollo de Real Estate de GCDI desde enero de 2010 hasta su designación como CEO. Anteriormente, se desempeñó como Gerente General de Faena Properties S.A. También trabajó como Gerente General de Crearurban S.A., Gerente de Proyectos de la Fundación Malecón 2000 (Guayaquil, Ecuador), jefe de Grupo de Obras de Construcciones Lain/OHL (Barcelona, España) y director de Proyectos de Graziani S.A. Es arquitecto graduado de la Universidad de Buenos Aires en 1979, obtuvo su MBA en la Universidad del CEMA y completó el Programa de Alta Dirección del IAE.

Cristian Bruno. El Sr. Bruno es Director de Finanzas de GCDI. Anteriormente, El Sr. Bruno se desempeñó durante los últimos 19 años en la empresa La Nación S.A., donde ocupó las posiciones de Gerente de Finanzas e Impuestos y Gerente de Administración. El Sr. Bruno es Contador Público, graduado en la Universidad de Buenos Aires y posee un Master en Administración de Empresas de la Universidad Argentina de la Empresa y un Master en Finanzas de la Universidad Torcuato Di Tella.

Raul Baietti. El Sr. Baietti es Director de Administración de GCDI. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Administración y Finanzas de Caputo S.A. y como Gerente de Administración y de Planeamiento y Control de Techint International Construction Corp. Cuenta con una amplia experiencia en el área de construcción, tanto en el país como en el exterior. Es contador graduado en la Universidad de Buenos Aires y tiene un MBA en el IAE.

Daniel Antúnez. El Sr. Antúnez es Director de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento de GCDI. Inició su trayectoria profesional como abogado en el Grupo Perez Companc; posteriormente se desempeñó como abogado y luego responsable del área de desarrollo de negocios y contratos de Transportadora de Gas del Norte S.A.; director Comercial para Latinoamérica de Skanska Infrastructure Development, división internacional de Skanska AB dedicada al desarrollo de PPPs; y Gerente de Asuntos Legales, Ética & Transparencia de ADIF (Trenes Argentinos Infraestructura). El Sr Antúnez es abogado graduado de la Universidad de Belgrano, con un Posgrado en Administración del Mercado Eléctrico en el Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y estudios de formación ejecutiva que incluyen el Programa de Desarrollo Directivo del IAE, y el Programa de Fusiones y Adquisiciones de Wharton, Universidad de Pennsylvania.

Daniel Briongos. El Sr. Briongos es Director de Producción de GCDI. En su trayectoria se desempeñó por diez años en la empresa Techint S.A. como asistente del director de obras. Luego tuvo su primer paso por la empresa Caputo, desempeñándose como jefe de obras. Posteriormente trabajó en Graziani S.A. Nuevamente ingresó a Caputo donde lleva adelante el asesoramiento en obras de gran envergadura, tanto públicas como privadas. Su amplia experiencia y trayectoria se destaca en gerenciar actividades de planificación y producción de los diferentes proyectos en simultáneo, interactuando con clientes, proveedores, contratistas y gremios. Hoy en día es asesor y acompaña a las gerencias en la resolución de la complejidad de los proyectos en ejecución.

Francisco Rafele. El Sr. Rafele es Director de Producción de GCDI. Desarrolló toda su carrera profesional en la industria de la construcción, formándose en las distintas áreas de la misma en empresas de primera línea. En el año 1992 ingresa a Caputo en el área específica de construcciones desde la cual se realizan importantes obras industriales y de arquitectura. Desde el año 2007 ocupa el cargo de Gerente de Producción, e habiendo ejecutado más de 40 obras públicas y privadas en Argentina y Uruguay. Durante un breve lapso intermedio, colabora con la organización de la empresa Socmer S.A., con el objeto de lograr su participación en un sector más destacado del mercado. El Sr. Rafele es arquitecto, graduado en la Universidad de Buenos Aires.

Gabriel Gómez El Sr. Gómez es Director de Capital Humano de GCDI. Se desempeñó como Gerente de Recursos Humanos en distintas empresas como Grupo Metropól, desempeñando el rol de Gerente de Desarrollo Organizacional del Grupo, para las distintas Unidades de Negocios (Grupo, Transporte Público, Automotriz, Agro, Fintech) y como Gerente de Relaciones Laborales en La Nueva Metropól. Anteriormente se desarrolló en distintas posiciones en Cablevisión S.A y TELECOM S.A, llegando a ocupar la posición de Gerente de Operaciones de Recursos Humanos para la Región Sur del país. Es Licenciado en Recursos Humanos de UADE y docente en enseñanza media y superior. Asimismo, se desempeña como docente universitario en distintas casas de estudios (UTDT, UAI, EAN, ITBA) como titular de las asignaturas Relaciones Laborales, Compensaciones y Beneficios, Gestión Operativa de RRHH y Desarrollo Organizacional.

Alberto Fecho. El Sr. Fecho es Director Técnico Comercial de GCDI. Previo a ello se desempeñó por más de 20 años como Jefe de Proyectos de Techint S.A., desarrollando tareas en las gerencias de Ingeniería; Comercial; y Finanzas (para el estudio de Privatizaciones en los 90's). Trabajó además en las sedes de Techint en Milán, Caracas y San Pablo. En 1994 ingresó a Caputo, donde se desempeñó como Gerente Técnico Comercial hasta el presente, teniendo a su cargo el desarrollo de presupuestos y presentaciones para licitaciones privadas y públicas, y dando el apoyo técnico a las obras en curso. El Sr. Fecho es Ingeniero Civil graduado de la Universidad Católica Argentina y participó en el Programa de Desarrollo Directivo (PDD) del Instituto de Altos Estudios Empresariales (IAE). Por otra parte, desarrolló tareas académicas en la Universidad Católica Argentina y en la Universidad de Buenos Aires por más de 25 años.

Directorio

El Directorio está compuesto por siete (7) directores titulares y siete (7) directores suplentes que permanecerán en sus cargos durante tres (3) ejercicios, y podrán ser reelectos de manera indefinida. De conformidad con lo resuelto en la Asambleas Generales Ordinarias anuales de Accionistas celebradas el día 2 de junio de 2021 y el 26 de abril de 2022, el Directorio de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Director	Cargo en GCDI	Carácter
Francisco Sersale	Presidente y Director titular	No independiente
Nicolas Piacentino	Vicepresidente y Director Titular	Independiente
Carlos Manfroni	Director titular	Independiente
Mauricio López Aranzasti	Director titular	Independiente
Isaac Héctor Mochón	Director titular	Independiente
Roberto Apelbaum	Director titular	No independiente
Alejandro Belio	Director titular	No independiente
Melisa Larsen	Director suplente	No independiente
Mario Roberto Ascher Morán	Director suplente	Independiente
Santiago McCormick	Director suplente	Independiente
Tomás Iavicoli	Director suplente	Independiente
Maria Alejandra Macagni	Director suplente	Independiente
Gastón Armando Lernoud	Director suplente	No independiente
Daniel Antúnez	Director suplente	No independiente

A continuación, se presenta una breve descripción de los antecedentes de nuestro Directorio:

Francisco Sersale. El Sr. Sersale es Director Titular y Presidente del Directorio de GCDI. Asimismo, trabaja en LP Advisors como asesor en Argentina de PointArgentum. Anteriormente se desempeñó como portfolio manager en GMT Capital y trabajó como analista de equities en T. Rowe Price International. Tiene una vasta experiencia en los mercados emergentes, trabajando como inversor en equities de America Latina desde el 2005. El Sr. Sersale posee un título de Bachelor of Arts en Economía por Swarthmore College y es Magister en Finanzas por la Universidad Torcuato Di Tella.

Nicolas Piacentino. El Sr. Piacentino es director Titular y Vicepresidente independiente de GCDI. El mismo cuenta con una vasta experiencia profesional, tanto como trader de granos & oleaginosas en André et Cie S.A, Suiza, sino también como trader de petróleo y derivados en Repsol YPF S.A, en donde además desarrolló negocios en las áreas de mid y downstream para las Américas, Medio Oriente y África del Oeste desde la sede en Madrid, España. Fue responsable y líder del equipo para todas las Américas en trading de petróleo en Glencore Ltd en Stamford (Connecticut, USA), y en 2012 funda Hi-End Consultancy representando a importantes fondos de inversión tanto americanos como europeos. Fue director no ejecutivo en el directorio de YPF S.A, y actualmente además de liderar inversiones regionales, integra consejos de administración y directorios en Estados Unidos, Argentina y Brasil entre los que se destacan Axis Real Estate, Nukondo, Alba Capital y Dommo Energía. El Sr. Piacentino es Ingeniero de la Universidad Católica Argentina (U.C.A) y posee maestrías y estudios en administración de negocios y finanzas de la Universidad Austral (I.A.E) y el International Institute for Management Development en Lausanne, Suiza (I.M.D) respectivamente. Además, se especializó en gobiernos corporativos y manejo de directorios en Harvard Business School, Boston (HBS).

Carlos Manfroni. El Sr. Manfroni es abogado por la Universidad de Buenos Aires. En 2003 obtuvo el diploma Certified Fraud Examiner (Austin, Texas). En el 2017 efectuó una capacitación en la International Law Enforcement Academy del Bureau for International Narcotics and Law Enforcement Affairs dependiente del Departamento de Estado de Estados Unidos. Desde enero 2017 hasta diciembre 2019 se desempeñó como Director de Investigaciones Internas del Ministerio de Seguridad de la Nación. Previo a ello, desde junio 2012 hasta mayo 2020, fue director independiente de Quickfood S.A., compañía integrante del grupo mundial Marfrig. Trabajó en programas anticorrupción para casi todos los países de América y fue miembro del Grupo de Expertos de la OEA que negoció y redactó la Convención Interamericana contra la Corrupción.

Mauricio López Aranzasti. El Sr. López Aranzasti es Licenciado en Economía de la Universidad de Buenos Aires, y posee títulos de Magister en Finanzas de la Universidad Torcuato Di Tella y MBA del IAE Business School. Es socio de Orange Equity Partners, fondo de Private Equity focalizado en Argentina. Asimismo, se desempeña como asesor independiente de compañías y fondos de inversión con intereses en América Latina. Anteriormente fue socio de STRAT Consulting, consultora en estrategia en Argentina y Brasil. Inició su carrera en KPMG.

Isaac Héctor Mochón. El Sr. Héctor Mochón es abogado recibido en la Universidad de Buenos Aires (UBA). En sus 38 años de experiencia fue socio del Estudio Zang, Mochón, Bergel & Viñes, especialista en Mediación y Reestructuración de Pasivos Empresarios y Director de Pampa Energía SA y Petrobras. Actualmente es Director de Design Suites SA, empresa dedicada a la explotación de hoteles, y también es Director Independiente de Green Wind SA.

Roberto Apelbaum. El Sr. Apelbaum es Ingeniero Civil y se ha graduado en la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Buenos Aires. Entre sus estudios de postgrado se destaca el Programa de Alta Dirigencia (PAD) del IAE, Universidad Austral. Posee una vasta experiencia en el negocio inmobiliario y de construcción. Se ha desempeñado como Director Titular en el Banco Hipotecario SA, Presidente de Banco Hipotecario Inmobiliaria SA y como CEO del emprendimiento Abril S.A. Se

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

incorporó al Directorio de GCDI el 29 de septiembre de 2021.

Melisa Larsen La Srta. Larsen es Directora Suplente de GCDI. Anteriormente trabajó como analista de equities en Crisil Irevna y como analista de crédito en FIX SCR. Es Licenciada en Economía por la Universidad Nacional del Sur.

Mario Roberto Ascher Morán. El Sr. Ascher es Gerente comercial de Locksley SRL empresa de comercio exterior líder en Argentina. Con más de 35 años de experiencia en la industria de las comunicaciones, trabajó y vivió en Argentina, Brasil y Chile donde desarrolló proyectos regionales para marcas como Microsoft, Philips, Peugeot, HSBC entre otros. Graduado de la Universidad de Belgrano en Administración de Empresas, continuó sus estudios en San Diego State University donde obtuvo su MBA de la especialidad International Management & Business. También es docente universitario de POST Grado de la Universidad de Belgrano y entrenador de Rugby Infantil en el San Isidro Club.

Santiago McCormick. El Sr. McCormick es Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Católica Argentina y posee una Diplomatura en Finanzas para la Administración del ITBA. Se ha desempeñado en el Área de auditoría operativa de E&Y, como Brand Manager en SC Johnson y como Gerente de Administración, Finanzas y Recursos Humanos en Administración General de Puertos S.E.

Tomas Iavicoli. El Sr. Iavicoli obtuvo el título de Abogado de la Universidad de Buenos Aires en el año 2001, tiene un Post grado en Propiedad Industrial, FORES (2003), es Agente de la Propiedad Industrial tiene una vasta experiencia en procesos litigiosos de diversa índole, comercial, civil y laboral., participó, dictó conferencias de la Asociación Argentina de Agentes de la Propiedad Industrial, de la Asociación Interamericana de Agentes de la Propiedad Industrial y de la International Trademark Asociación (INTA). Tomás Iavicoli comenzó su carrera en el Poder Judicial de la Nación, posteriormente, trabajó en el estudio Barilati & Co, luego se desempeñó como Abogado Senior del Estudio Sena & Barton Moreno fue el responsable de Departamento de Marcas y Patentes nacionales y extranjeras del Estudio Allende & Brea y también fue el responsable y Gerente de IP del Departamento de Propiedad Industrial de Bruchou Fernández Madero y Lombardi Se desempeña actualmente como socio del Estudio Cacaroche, Cinto Courtaux & Palomino. Adicionalmente, Chambers & Partners -la guía mundial líder de la profesión legal- y The Latin American Corporate Counsel Association (LACCA) lo han distinguido por como uno de los abogados líderes de su área de práctica en la Argentina.

María Gabriela Macagni. La Sra. Macagni es ingeniera química, egresada del Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y con especialización de posgrado en Negocios de la escuela de Negocios de Harvard y de Stanford Business School. Inició su carrera como consultora en Accenture. Trabajó 20 años en Citibank, desarrollándose en el área de banca de inversión, donde fue responsable de estructurar operaciones por más de US\$ 2.000 millones, en el mercado de capitales local e internacional. Lideró la unidad de Medios y Telecomunicaciones y en la crisis de 2002, fue responsable del área de Reestructuración de deuda. En 2005 fue nombrada miembro del directorio, a cargo de Planeamiento Estratégico. En 2001 fue nombrada como directora ejecutiva de Endeavor. Desde 2015 a 2019 se desempeñó como directora independiente de Grupo Superville (NYSE: SUPV) donde fue miembro de los Comités de Auditoría, Recursos Humanos, Compliance y Gobierno Corporativo. Lideró la creación de Superville Corporate Venture Fund. Actualmente es directora independiente de CRESUD. Asimismo, es miembro del consejo de administración del ITBA y trustee de la Asociación Civil Educativa San Andrés.

Gastón Armando Lernoud. El Sr. Lernoud obtuvo en 1992 su título de abogado en la Universidad del Salvador. Cursó hasta 1996 un máster en Derecho Empresario en la Universidad de Palermo. Fue asociado Senior en Zang, Bergel & Viñes abogados hasta junio de 2002, fecha en la que se incorporó a Cresud S.A.C.I.F y A. como gerente de Legales. Actualmente se desempeña como Gerente Corporativo de Legales de la referida empresa participando de diversos directorios.

Remuneración

Los accionistas de la Compañía fijan la remuneración de los directores, incluyendo sus sueldos y cualquier salario adicional derivado del desempeño permanente por parte de los directores de cualquier función administrativa o técnica. La remuneración de los directores de GCDI se encuentra dentro de los parámetros fijados por la Ley General de Sociedades y las Normas de la CNV. Cualquier remuneración abonada a los directores debe haber sido previamente aprobada en una asamblea ordinaria de accionistas. Para los directores y síndicos, los importes a abonar no pueden exceder los límites establecidos por el artículo 261 de la Ley General de Sociedades (5% sobre el patrimonio neto del ejercicio si la Compañía no paga dividendos respecto de dicho patrimonio neto, o hasta el 25% del patrimonio neto basado en pago de dividendos, si lo hubiere), debiendo aplicarse la fórmula prevista en el Anexo I del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV. Para el caso de directores que realizan tareas en comités especiales o realizan tareas especiales o administrativas, dichos límites pueden excederse si expresamente lo autoriza la asamblea de accionistas, previo tratamiento como un punto especial del orden del día, y conforme a las Normas de la CNV. En cualquier caso, la remuneración de todo el Directorio y Comisión Fiscalizadora requiere sea ratificada en la asamblea general ordinaria de accionistas.

Comité de Auditoría

De acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales y sus reglamentaciones, GCDI está obligada contar con un Comité de Auditoría integrado por al menos tres miembros del Directorio. La mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deben revestir la calidad de directores independientes, conforme a la definición dispuesta por las Normas de la CNV.

El Comité de Auditoría está compuesto por tres miembros designados por el Directorio, revistiendo todos ellos carácter de independientes bajo las Normas de la CNV.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Los miembros del Comité de Auditoría cuentan con versación en temas empresarios, financieros o contables.

GCDI tomará las medidas necesarias para garantizar que miembros suplentes independientes se encuentren disponibles a fin de cubrir posibles vacantes. Para que exista quórum respecto de una decisión adoptada por el Comité de Auditoría se requiere la presencia de la mayoría de sus miembros y los asuntos se deciden por el voto de la mayoría de miembros presentes en la reunión. Mauricio Lopez Aranzasti es actualmente el presidente del Comité de Auditoría. En caso de empate en la votación de los directores, el presidente (o quien lo reemplace) tiene el voto de desempate. De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, los miembros del Comité de Auditoría pueden participar en las reuniones por medio de un sistema de comunicación que proporcione una transmisión simultánea de sonidos, imágenes o palabras, y los miembros que participen mediante dichos medios cuentan a efectos del quórum. El Comité de Auditoría aprobará las decisiones adoptadas por la mayoría de los miembros presentes, sea que estén presentes físicamente o a través de dichos medios de comunicación. En los casos en que el Comité de Auditoría celebre reuniones mediante dichos medios de comunicación, deberá cumplir con los mismos requisitos aplicables a las reuniones de Directorio que se celebran de tal manera. Las decisiones adoptadas por el Comité de Auditoría se asientan en un libro de actas del Comité de Auditoría, firmado por todos los miembros del Comité que se encuentren presentes en la reunión.

El artículo 17, Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV dispone que el Comité de Auditoría deberá reunirse al menos una vez cada tres meses.

De acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, las tareas del Comité de Auditoría son, entre otras: asesorar sobre la propuesta del Directorio para la designación de auditores externos independientes y garantizar la independencia de éstos; supervisar nuestros mecanismos de control interno y los procedimientos administrativos y contables y verificar la fiabilidad de toda la información contable y de otra índole presentada ante la CNV y demás entidades a las que debemos presentar informes; supervisar nuestras políticas de información en lo referido a la gestión de riesgos; brindar al mercado información completa sobre las operaciones en las cuales puede existir un conflicto de intereses con miembros de nuestros diversos órganos societarios o accionistas; opinar sobre la razonabilidad de los honorarios o planes de opción de compra de acciones de nuestros directores y gerentes propuestos por el Directorio; opinar sobre el cumplimiento por nuestra parte de los requisitos legales y la razonabilidad de los términos de la emisión de acciones u otros instrumentos convertibles en acciones en los casos de aumento de capital con exclusión o limitación del derecho de preferencia; verificar el cumplimiento de las normas de ética aplicables; y emitir opiniones fundadas sobre operaciones con partes relacionadas en determinadas circunstancias y presentar tales opiniones ante los organismos regulatorios conforme lo exija la CNV en el caso de posibles conflictos de intereses.

Asimismo, el Comité de Auditoría debe elaborar un plan de trabajo anual y presentarlo ante el Directorio y la Comisión Fiscalizadora. Los integrantes del Directorio, los integrantes de la Comisión Fiscalizadora y los auditores externos independientes pueden asistir a las reuniones del Comité de Auditoría con derecho a opinar, pero sin derecho voto. El Comité de Auditoría tiene derecho a contratar profesionales y asesores legales para que lo asistan en su tarea y goza de pleno acceso a toda nuestra información y documentación.

Al 31 de diciembre de 2022 el Comité de Auditoría se encontraba integrado del siguiente modo :

Director	Cargo	Carácter
Mauricio López Aranzasti	Presidente	Independiente
Carlos Manfroni	Vicepresidente	Independiente
Isaac Héctor Mochón (1)	Miembro Titular	Independiente
Tomas Iavicoli	Miembro Suplente	Independiente
Santiago McCormick	Miembro Suplente	Independiente
María Gabriela Macagni (1)	Miembro Suplente	Independiente

Por medio de la reunión de Directorio de la Sociedad celebrada el 23 de junio de 2020, se implementó una modificación a la estructura organizativa de la Sociedad estableciendo que el Gerente de Auditoría Interna reporte directamente al Comité de Auditoría, a fines de preservar su independencia y objetividad.

(1) Con fecha 23 de febrero de 2023 el directorio aceptó la renuncia presentada por el Sr. Hector Mochón al cargo que ocupaba, por razones de índole personal y ratificando su permanencia en el Directorio. Designándose en reemplazo al Sr. Nicolas Piacentino, vicepresidente de la sociedad, como miembro titular del Comité de Auditoría, quedando el Sr. Mario Ascher Morán como su correspondiente suplente, dejándose constancia que ambos revisten el carácter de "independiente", de acuerdo con las normas de la CNV.

Comité de Compensación

Por medio de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de febrero de 2020, se creó el Comité de Compensación de la Sociedad, teniendo entre sus funciones la determinación, implementación, modificación y/o cualquier otra cuestión relacionada con cualquier plan, programa y/o política de compensación y/o beneficios de la Sociedad para sus directores, funcionarios ejecutivos y/o empleados, sin perjuicio de la aprobación que le corresponda a la asamblea de accionistas. El Comité de Compensación está integrado por tres directores titulares y sesiona con la participación personal o comunicados mediante video teleconferencia de todos sus miembros. El Comité de Compensación se integra como sigue de acuerdo con la resolución adoptada en la reunión de Directorio de fecha 16 de junio de 2021:

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Director	Cargo	Carácter
Carlos Manfroni	Miembro Titular	Independiente
Mauricio López Aranzasti	Miembro Titular	Independiente
Isaac Héctor Mochón	Miembro Titular	Independiente

Comité de Integridad

Por medio de la reunión de Directorio celebrada el 23 de junio de 2020, GCDI conformó el Comité de Integridad a fin de contar con un equipo con foco en impulsar la cultura ética dentro de la organización y propiciar la actualización de políticas, lineamientos, normativa, buenas prácticas de transparencia, integridad y conducta y procedimientos vinculados al cumplimiento de lo establecido en el Código de Conducta y Ética Empresarial de la Emisora.

En la mencionada reunión de Directorio, la Sociedad también formalizó la posición de responsable del Programa de Integridad quien debe supervisar la administración e implementación de dicho Programa y debe contar con la autoridad y los recursos suficientes para administrar el Programa en el día a día de GCDI.

Mediante reunión de Directorio de fecha 31 de agosto de 2021 se resolvió que el Comité de Integridad quede conformado por (a) un miembro del Directorio; (b) el CEO; (c) el Director de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento (en el doble rol de Gerente Legal y responsable Interno del Programa de Integridad) y (d) el Director de Capital Humano; y -en carácter de miembros no permanentes- (e) el Gerente de Auditoría Interna y (f) el Director de Finanzas.

Comisión Fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora es responsable de supervisar la administración de la Sociedad y verificar el cumplimiento de los estatutos y las decisiones adoptadas en las Asambleas de Accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados en la Asamblea General anual Ordinaria de Accionistas por un plazo de tres ejercicios. La siguiente tabla muestra la conformación actual de la Comisión Fiscalizadora, cuyos miembros fueron elegidos en la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 26 de abril de 2022. De acuerdo con la Resolución Técnica N° 15 del Consejo de Ciencias Económicas y la Sección III, Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV, todos los miembros de la Comisión Fiscalizadora son independientes.

Nombre	Cargo	Profesión	Carácter
Ignacio Arrieta	Síndico	Abogado	Titular
Ignacio Fabián Gajst	Síndico	Contador público	Titular
Fernando Gustavo Sasiain	Síndico	Abogado	Titular
Silvana Elisa Celso	Síndico	Contadora pública	Suplente
Adriana Tucci	Síndico	Abogada	Suplente
Alfredo Germán Klein	Síndico	Abogado	Suplente

Los miembros de la Comisión Fiscalizadora califican como independientes de conformidad con las Normas de la CNV.

Las siguientes son las principales atribuciones y deberes de la Comisión Fiscalizadora:

- Fiscalizar la administración de la Sociedad, a cuyo efecto examinará los libros y documentación por lo menos, una vez cada tres meses;
- Verificar las disponibilidades y títulos valores, así como las obligaciones y su cumplimiento; igualmente puede solicitar la confección de balances de comprobación;
- Asistir con voz pero sin voto a las reuniones del Directorio, del comité ejecutivo y de la Asamblea de Accionistas;
- Asegurar que los directores constituyan y mantengan la correspondiente garantía a favor de la Compañía;
- Presentar a la Asamblea Ordinaria un informe escrito y fundado sobre la situación económica y financiera de la Sociedad, dictaminando sobre la memoria, inventario, balance y estado de resultados;
- Suministrar a Accionistas que representen no menos del 2% del capital, en cualquier momento que éstos se lo requieran, información sobre las materias que son de su competencia;
- Convocar a Asamblea Extraordinaria, cuando lo juzgue necesario y a Asamblea Ordinaria o Asambleas Especiales, cuando omitiere hacerlo el Directorio;
- Hacer incluir en el orden del día de la Asamblea los puntos que considere procedentes;
- Vigilar que los órganos sociales den debido cumplimiento a la ley, estatuto, reglamento y decisiones asamblearias;
- Fiscalizar la liquidación de la Sociedad; e
- Investigar las denuncias que le formulen por escrito Accionistas que representen no menos del 2% del capital.

A continuación, se presenta una breve descripción de los antecedentes de nuestro Directorio:

Ignacio R. Arrieta. El Sr. Arrieta es abogado, por la Universidad de Buenos Aires, especializado en derecho corporativo, con un enfoque en fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas y private equity. En 2003 obtuvo un LL.M. en la Universidad

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

de Chicago. Es miembro del BAR del Estado de Nueva York. El Sr. Arrieta ha ejercido como director independiente y síndico en varias empresas públicas y admitidas al régimen de oferta pública, entre ellas, Petrobras Energía y Participaciones S.A., Quickfood S.A., Nortel Inversora S.A. y Genneia S.A.

Ignacio Fabián Gajst. El Sr. Gajst es síndico titular de la Comisión Fiscalizadora de GCDI. Además, es síndico suplente en La Caja de Ahorro y Seguros SA, y es consultor y asesor de diversas empresas, siendo el socio fundador del Estudio Gajst & Asociados. Desde antes de graduarse trabajó en el estudio Pistrelli Díaz y Asociados (corresponsales de Arthur Andersen & Co.). Ejerce como docente en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires, y ejerció como docente entre otras en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad del Nordeste, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Salta, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Misiones, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Formosa, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Comahue, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de General Sarmiento y Facultad de Ciencias de la Administración de la Universidad de la Empresa (UADE). El Sr. Gajst es contador público egresado de la Universidad de Buenos Aires, donde también se graduó en el Posgrado de Especialización en Sindicatura Concursal.

Fernando G. Sasiain. Es abogado egresado de la ciudad de Buenos Aires (1996). Realizó una maestría en derecho empresarial (MDE) de la Universidad Austral (2004), una especialización en aspectos legales de las Finanzas Corporativas en el Centro de Estudios de Derechos Profundizados y realizó el Programa de Especialización en Derecho de Internet y Nuevas Tecnologías en la Universidad de San Andrés (2017), y el Programa de Inmersión Digital en Digital House (2019). Trabajo en más de 15 años en los estudios Beccar Varela y Bruchou, Fernández Madero y Lombardi. Ha asesorado al Directorio y Comisión Fiscalizadoras de empresas de primer nivel y representado a importantes compañías del exterior.

Silvana Elisa Celso. La Sra. Celso nació el 8 de diciembre de 1973. Es síndica titular de la Comisión Fiscalizadora de GCDI. Actualmente es socia del Estudio Gajst & Asociados SC. Se graduó en 1997 de contadora pública en la Universidad de Morón.

Alfredo Germán Klein. Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica Argentina. Se desempeñó como abogado en los estudios Brons & Salas y Cambiaso y Ferrari. Es socio fundador del estudio Fargosi, Klein & Sasiain.

Adriana Tucci. Abogada, graduada en la Universidad de Buenos Aires. Trabajo durante 3 años en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y se desempeñó como abogada en los estudios Sanchez Elia & Asociados y Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen. Asimismo, durante el 2018 la Sra. Tucci ha formado parte del Directorio de Caputo.

Política ambiental y/o de sustentabilidad

GCDI construye y desarrolla proyectos que garantizan una integración saludable con su entorno, a través de una arquitectura moderna, considerada del medio y funcional a las necesidades del sitio en el que se desarrollan que contribuya a dinamizar las comunidades y su ambiente.

Nuestras actividades están sujetas a las leyes nacionales, provinciales y municipales y reglamentos, autorizaciones y licencias requeridas con respecto a la construcción, zonificación, uso de la tierra, protección del medio ambiente, protección del patrimonio histórico entre otros requisitos, todos los cuales son considerados y cuidadosamente sopesados a la hora de evaluar la adquisición de tierras y el desarrollo de edificios.

A la hora de construir y desarrollar proyectos inmobiliarios, procuramos generar espacios más sanos y seguros para sus ocupantes o usuarios, que demuestran nuestro compromiso con el medioambiente y la sociedad en general y consideramos mantener los edificios históricos sobre los terrenos adquiridos, combinando aquellas estructuras con nuevos edificios modernos, logrando proyectos innovadores que preservan el patrimonio arquitectónico de la ciudad, protegiendo el medio ambiente mediante la utilización eficiente de la energía y la conservación de materiales y recursos.

Asimismo, establecemos como Política Ambiental implementar un Sistema de Gestión que prevenga y controle la contaminación en las obras en las áreas de minería, energía, petróleo y gas que ejecutamos. Contamos con un Manual de Gestión Ambiental y Mitigación de Riesgos, el cual contiene el Código de Conducta Medioambiental y el Programa Ambiental. Periódicamente comunicamos a todo el personal involucrado los cambios de dicho Manual. La Sociedad se preocupa por el cuidado del medio ambiente, habiendo implementado en sus obras distintos procesos con el propósito de reducir el consumo de energía, y tratar adecuadamente los efluentes y desechos, reciclando en el caso que fuera posible.

Asimismo, establecemos nuestro compromiso con el medioambiente a través de nuestro sistema de gestión ambiental, cuyas políticas de gestión contemplan el uso sostenible de recursos, la protección de los ecosistemas, el cumplimiento de los requisitos legales y otros requisitos, y la mejora continua del sistema de gestión para la mejora del desempeño ambiental.

GCDI ha sido contratado por terceros para la construcción de obras cuyo proceso de ejecución se enmarcó en el sistema de certificación L.E.E.D. (Leadership in Energy & Environmental Design) habiendo alcanzado el nivel de certificación "Silver", logrando como resultado, el certificado "Edificio Sustentable" en la categoría "New Construction".

Control interno

El Directorio ha implementado un sistema de control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Sociedad, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

leyes, reglamentos y políticas en general.

La Sociedad cuenta con un sólido ambiente de control basado en la formalización e implementación de políticas y procedimientos tendientes al control de riesgos y la prevención de fraude. Estas iniciativas tienen como objetivo generar la conciencia de control en los empleados reforzando los valores éticos, como así también definir los controles y la manera de proceder en la ejecución de las operaciones de la Compañía.

El Directorio analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad en virtud a las actividades que realiza y los mercados donde se desempeña, a fin de prever dificultades y/o aprovechar oportunidades. Asimismo, los riesgos son luego expuestos y analizados en el ámbito del Comité de Auditoría en cumplimiento de su Plan de Actuación Anual.

El sistema de control interno incluye actividades de control realizadas por la Gerencia de Auditoría Interna de la Sociedad que reporta directa y específicamente al Comité de Auditoría, a los fines de garantizar el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos, las cuales a su vez permiten asegurar que las directivas de la Gerencia sean llevadas a cabo. Adicionalmente, esta Gerencia realiza diferentes revisiones que tienen como objetivos evaluar la eficacia y eficiencia de los controles y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control.

El Comité de Auditoría recibe información sobre cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno sobre reportes financieros, que sea razonablemente probable que afecte la capacidad de la Sociedad de registrar, procesar, sintetizar y reportar información financiera, como así también sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la gerencia o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Sociedad.

Relación con Inversores

Con el objetivo de lograr una apropiada valuación de la acción de GCDI en los mercados de capitales, la Sociedad mantiene un diálogo continuo y abierto con la comunidad inversora y provee información transparente para la correcta evaluación de las actividades de la Compañía.

Además de cumplir con los requerimientos de información previstos por la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, la Compañía mantiene un sitio Web dedicado a la relación con inversores (www.GCDI.com/ri para su versión en español y www.GCDI.com/ir para su versión en inglés), donde se publican comunicados de prensa ante hechos de relevancia, los estados financieros y los anuncios realizados al Mercado a través de la Autopista de la Información Financiera de la CNV. Los inversores pueden comunicarse a través del teléfono (54 11) 5252 5050 o a través de e-mail a la dirección inversores@GCDI.com.ar para solicitar más información.

IX. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, los Estatutos de la Compañía, y las Normas de la CNV, la Compañía puede realizar una o más declaraciones de dividendos en cualquier ejercicio económico, e incluso pagar dividendos anticipados, de las ganancias realizadas y líquidas según conste en el balance consolidado de la Compañía confeccionado o en balances consolidados especiales en el caso de dividendos anticipados.

La declaración y pago de dividendos a los accionistas de la Compañía, en la medida en que los fondos estén disponibles legalmente, se resuelve por los accionistas con derecho a voto en la asamblea general anual ordinaria de la Compañía. En dicha asamblea general anual ordinaria, las acciones ordinarias tendrán derecho a un voto cada una. Es responsabilidad del Directorio de la Compañía hacer una recomendación a los accionistas en relación con el importe de los dividendos a distribuir. La recomendación que haga el Directorio dependerá de varios factores, incluyendo pero no limitado a, los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, condición financiera, la posición de capital, requisitos legales, requisitos contractuales y reglamentarios, y las oportunidades de inversión y adquisición de la Compañía.

El Directorio también puede decidir y pagar dividendos anticipados. En tal caso, cada director individual y miembro de la Comisión Fiscalizadora o síndico serán responsables ilimitada y solidariamente por el pago de dichos dividendos si los resultados no asignados para el año para el que se pagan los dividendos no son suficientes para cubrir el pago y distribución de dichos dividendos.

Si se aprueban, los dividendos se distribuyen de forma proporcional según la tenencia accionaria de los accionistas. De acuerdo con las Normas de la CNV, los dividendos en efectivo deben ser pagados a los accionistas dentro de los 30 días siguientes a su aprobación por asamblea. En el caso de dividendos en acciones, las acciones deben entregarse dentro de los tres meses posteriores a la recepción por la Compañía de la notificación de la autorización de CNV para la oferta pública de las mismas.

De acuerdo con la ley argentina, los estatutos de la Compañía y las Normas de la CNV, la Compañía está obligada a destinar a reserva legal el 5% de los ingresos anuales, más o menos los resultados de ejercicios anteriores, hasta que la reserva sea equivalente al 20% del capital social ajustado. En virtud de la Ley General de Sociedades argentina y los Estatutos de la Compañía, la utilidad neta anual (ajustada para reflejar los cambios en los resultados anteriores) se asigna en el siguiente orden:

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

- (i) para el cumplimiento con el requisito de reserva legal;
- (ii) para el pago de honorarios acumulados del Directorio y la Comisión Fiscalizadora;
- (iii) para el pago de dividendos de las acciones preferidas (si las hubiera), que se aplicará primero a dividendos acumulados pendientes de pago; y
- (iv) el resto de los ingresos netos del ejercicio podrá destinarse al pago de dividendos adicionales sobre las acciones preferidas, si las hay, o de dividendos de las acciones ordinarias, o puede ser destinado a reservas voluntarias o contingentes, o según resuelvan los accionistas en la asamblea anual ordinaria.

Desde la fecha de entrada en vigor de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo, excepto en acciones liberadas - están sujetos a una retención de impuestos (el "Impuesto sobre Dividendos") a una tasa del 10% sobre el importe de dichos dividendos, respecto de personas humanas tanto argentinos como extranjeros. Sin embargo, si los dividendos se distribuyen a compañías locales, el Impuesto sobre Dividendos no es aplicable. La compañía retiene y paga este impuesto en nombre de sus accionistas y compensa los impuestos aplicables contra cualquier deuda hacia los accionistas.

Cabe aclarar que mediante la Ley 27.430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma. En forma adicional, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan fijando la alícuota en 7% (para los años 2018 y 2019) y 13% (a partir del año 2020).

La Compañía debe pagar el impuesto a los bienes personales correspondiente a los individuos argentinos y extranjeros y entidades extranjeras por la tenencia de acciones al 31 de diciembre de cada año. La Compañía paga dicho impuesto en nombre de sus accionistas, siempre que sea aplicable, y tiene derecho, de conformidad con la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, para solicitar el reembolso de dicho impuesto pagado a los accionistas correspondientes de varias maneras, incluyendo mediante la retención de dividendos. Cabe mencionar que la ley N° 27.260 "Régimen de sinceramiento fiscal" estableció la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los períodos fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los períodos fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre otros requisito, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de "buen cumplidor". Por tal motivo, la compañía no ha ingresado el impuesto al cierre del ejercicio 2016/2017.

X. PERSPECTIVAS

La Sociedad se encuentra haciendo grandes esfuerzos para continuar subsanando su situación financiera.

Durante el 2022, ha finalizado la refinanciación de la Obligaciones Negociables Clase XVI, logrando una extensión de plazos de vencimientos de amortizaciones de capital para los años 2026 y 2027. Por otro lado, transfirió la Participación sobre el Fideicomiso Financiero de Administración Catalinas I Banco Itaú e Itaú Asset Management; cancelando la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021; luego como saldo de la operación, la Sociedad recibió de Itaú Asset Management \$1.076.035; con lo que la Sociedad canceló a Argentum Investments V LLC ("Argentum") la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000, quedando un saldo de US\$ 544.087 de capital, que como se ha mencionado anteriormente fue cancelado el 3 de febrero de 2023, más intereses devengados a la fecha de cancelación.

De esta forma, se logró reducir significativamente los vencimientos a corto plazo y logrando un desahogo financiero para la Sociedad, permitiéndole enfocarse en sus objetivos de crecimiento operativo.

Respecto del año 2023, y como se menciona en el apartado I, la Sociedad con el cambio de marca implementando, continuará focalizando sus mayores esfuerzos en el negocio de Construcción con el fin de aumentar el monto de su backlog (contratos en cartera) de más de \$9.979,8 millones que tiene al 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

GCDI S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

XI. 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 marzo de 2023.

EL PRESIDENTE

ANEXO I

INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO

En cumplimiento de las disposiciones de la Resolución General Nro. 797/2019 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), el Directorio de GCDI S.A. (“GCDI” y/o la “Sociedad” y/o la “Compañía”) ha elaborado un reporte sobre el grado de aplicación de los principios del Código de Gobierno Societario (el “Código de Gobierno Societario”) de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022; ello así, bajo los términos del artículo 1 de la Sección I, Capítulo I del Título IV de las Normas de la CNV.

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios	
I.	La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.
II.	El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.
III.	El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.
IV.	El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.
V.	El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

1. *El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.*

Si aplica.

El Directorio de GCDI ha establecido el propósito, la visión, misión y los valores de la Compañía, los cuales tienen como finalidad guiar especialmente a sus directivos y colaboradores, pero también a aquellos terceros con los que se vincula GCDI –incluyendo sus proveedores y socios de negocios–.

En efecto, durante el ejercicio que culminó el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad se focalizó en el relanzamiento de su marca y la construcción de una nueva identidad corporativa con la intención de reflejar una mirada hacia el futuro y el inicio de una nueva etapa. Este proceso, entre otras cuestiones, implicó la redefinición del propósito de la Compañía la adecuación de sus valores a los nuevos estándares y mejores prácticas del mercado.

Nuestro propósito es mejorar conscientemente la calidad de vida de las personas, las ciudades y el mundo, para dejar una huella en cada proyecto, la huella diferenciadora de GCDI.

En dicha línea, a los efectos de materializar la cultura de ética de trabajo y como parte de su compromiso con los estándares más altos de integridad y ética de negocios, la Sociedad aprobó e implementó un programa de integridad en los negocios, el cual –efectivamente– tiene como pilares fundamentales el propósito de la Sociedad y sus valores.

Dicho programa se encuentra compuesto por el Código de Conducta y Ética Empresarial (el “Código de Conducta”), una serie de políticas y procedimientos dirigidos a la prevención de la corrupción y el lavado de activos –las cuales se ajustan a lo dispuesto por la Ley de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, Ley Nro. 27.401 y a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos (“FCPA”)– como así también otros elementos que aseguran la efectividad de dicho programa –incluyendo, un responsable de monitorear e implementar el programa de integridad, la creación de un Comité de Integridad, canales de denuncia, entre otros–.

El sustento del Código de Conducta –como ya se dijo– se encuentra en resaltar y reforzar los valores de la honestidad, la dignidad, el respeto, la lealtad, la dedicación, la eficacia, la transparencia y la conciencia para orientar los

comportamientos de todos los directivos y colaboradores de GCDI –en especial en todas las decisiones y tareas que desarrollan en GCDI cualquiera sea su posición o rol dentro de la organización–, como así también garantizar el comportamiento de aquellos terceros con los que se vincula GCDI –incluyendo sus proveedores y socios de negocios–. De esta manera, GCDI tiene como objetivo alcanzar niveles crecientes de competitividad, rentabilidad y responsabilidad social, pero en función a negocios, operaciones y personas –internas y externas– que se alinean a los valores consagrados en el Código de Conducta y en el resto de los elementos que componen el programa de integridad de GCDI.

Para mayor información, se podrá acceder al Código de Conducta y Ética Empresarial de GCDI en la sección de “Relación con el Inversor” de nuestro sitio web ([GCDI | Código de Conducta](#)).

- 2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.***

Si aplica.

En su reunión del 1 de diciembre de 2021, el Directorio de GCDI tomó nota del Plan Estratégico y de Negocios comprensivo de los años 2022-2027 presentado por el Sr. Alejandro Belio en su carácter de Director General (“CEO”). Luego, en la reunión de Directorio de fecha 12 de enero de 2022, el Directorio de GCDI aprobó el referido plan estratégico y de negocios 2022-2027 tras haber mantenido una serie de intercambios previos al respecto y haber realizado ajustes a dicho plan junto con la intervención de la Dirección de Finanzas de la Compañía, toda vez que la reestructuración de los pasivos financieros de la Compañía resulta un hito fundamental en toda proyección (el “**Plan Estratégico 2022-2027**”).

A todo evento se destaca que el Plan Estratégico 2022-2027 contempla especialmente –entre otros igualmente relevantes para la Compañía– factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo en línea con el presente principio del Código de Gobierno Societario.

Por su parte, el Directorio supervisa la implementación del Plan Estratégico 2022-2027, teniendo en consideración el mejor interés de la Sociedad y los derechos de sus accionistas. En este sentido y siguiendo una práctica corporativa adoptada por GCDI en el pasado en materia de control de gestión, las distintas gerencias de la Sociedad presentan de forma periódica al Directorio de GCDI la evolución de los negocios y de sus respectivas áreas, incluyendo el grado de seguimiento y sujeción al Plan Estratégico 2022-2027. Es apunta a que –efectivamente– el Directorio cumpla con su rol de monitoreo permanente sobre la implementación del Plan Estratégico 2022-2027, permitiendo detectar oportunidades y/o necesidades de mejora, así como la realización de posibles ajustes al Plan Estratégico 2022-2027 durante el transcurso de los distintos ejercicios económicos comprensivos del mismo.

Finalmente cabe destacar que para el control y seguimiento mensual del Plan Estratégico 2022-2027, la Compañía actualiza mensualmente al Directorio presentándole información relevante para evaluar el cumplimiento de los objetivos fijados por GCDI.

- 3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.***

Si aplica.

El Comité de Auditoría de GCDI (compuesto en su totalidad por miembros independiente) tiene dentro de sus roles supervisar los sistemas de control interno. En este sentido, el Comité de Auditoría recibe, si las hubiera, información sobre cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno sobre reportes financieros, que sea razonablemente probable que afecte la capacidad de la Sociedad de registrar, procesar, sintetizar y reportar información financiera, como así también sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la gerencia o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Sociedad.

Para el desempeño de las funciones mencionadas en el párrafo anterior, dentro de la estructura organizacional de GCDI se encuentra una Gerencia de Auditoría Interna, la cual reporta al Comité de Auditoría a fin de garantizar la independencia e imparcialidad en el desempeño de sus funciones. Así y para el desempeño de sus funciones, los miembros de la Gerencia de Auditoría Interna desarrollan sus tareas en base al “Marco Integrado de Control” emitido por el *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO), entre otras prácticas y estándares internacionales en la materia.

Adicionalmente y tal como se expuso en el punto previo de este Código de Gobierno Societario, el Directorio de GCDI de forma periódica analiza y evalúa un informe de gestión confeccionado por las distintas gerencias, donde se describe de forma detallada los acontecimientos relevantes y se analizan los principales indicadores de gestión durante el período, como así también se evalúa el grado de cumplimiento del Plan Estratégico 2022-2027; todo ello, con el objetivo de dotar al Directorio de elementos necesarios para un efectivo control de gestión y monitoreo de los

negocios de la Compañía.

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

Si aplica.

Tal como se expuso al inicio de este Código de Gobierno Societario, el Directorio de GCDI diseña las estructuras y prácticas de gobierno corporativo e integridad, en base a toda normativa local e internacional aplicable, así como también a las mejores prácticas corporativas en esta materia.

A estos fines, el Directorio de la Sociedad en el año 2020 conformó un Comité de Integridad, a quien delegó funciones asociadas a cuestiones de gobierno corporativo e integridad –incluyendo el seguimiento y monitoreo del plan de integridad de GCDI– cuya misión es ejecutar las estratégicas y lineamientos que imparte el Directorio en materia de gobierno corporativo e integridad, como así también monitorear su cumplimiento y ejecución. Al mismo tiempo, dentro de la estructura organizacional de GCDI se encuentra una Dirección de Legales, Integridad y Cumplimiento, la cual es responsable de implementar, ajustar y monitorear todas aquellas decisiones o medidas en materia de gobierno corporativo e integridad que indique tanto el Directorio como el Comité de Integridad.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.

Si aplica.

Los miembros del Directorio aceptan sus mandatos en función de su disponibilidad de tiempo y compromiso para ejercer sus funciones de manera responsable, profesional y eficiente en beneficio de la Sociedad. Los miembros del Directorio dedican el tiempo y esfuerzo necesarios para seguir las cuestiones que se presentan para su aprobación, seguimiento y monitoreo.

El Directorio y sus Comités reciben información sobre los temas que son sometidos a su consideración de forma previa a fin de realizar un proceso eficiente de toma de decisiones. Asimismo, ciertos Directores ejercen funciones ejecutivas en la Sociedad, lo que les permite tener un contacto directo con el desarrollo de los negocios en el día-a-día.

Asimismo, en línea con lo propuesto en esta recomendación y siguiendo los compromisos asumidos por la Sociedad en ejercicios anteriores, con fecha 16 de diciembre de 2022 el Directorio de GCDI aprobó el “Reglamento de Organización y Funcionamiento de Directorio” (el “Reglamento del Directorio”) y el “Reglamento del Comité de Auditoría” (el “Reglamento del CdA”). Ambos reglamentos fueron revisados por la CNV quien admitió y ordenó su inscripción ante el Registro Público (“RP”). En efecto, los reglamentos quedaron debidamente inscriptos ante el RP con fecha 2 de febrero de 2023 bajo el número 943 del libro 111 de Sociedades por Acciones, y fueron publicados en el sitio web de GCDI donde pueden encontrarse: [GCDI | Reglamento de Organización y Funcionamiento de Directorio - Reglamento del Comité de Auditoría](#).

Por último y en línea con los compromisos asumidos en el Código de Gobierno Societario, la Sociedad se encuentra trabajando sobre la formalización de reglamentos de funcionamiento de los Comités de Compensación e Integridad.

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

- VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la tomade decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.
- VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.
- VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

- 6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.**

Si aplica.

El Presidente del Directorio de GCDI garantiza que todas las reuniones de Directorio sean convocadas con suficiente antelación y proporcionando información completa para que sus miembros puedan analizar y tomar decisiones debidamente fundadas.

En ese sentido, el Artículo 7º del Estatuto Social establece que la convocatoria a las reuniones del Directorio es efectuada mediante notificación escrita a todos sus miembros y con una anticipación mínima de cinco días respecto de la fecha de la reunión, indicando los puntos a ser tratados y acompañando la documentación necesaria para decidir acerca de los puntos a tratar, y el *apartado I.* del Reglamento del Directorio así lo regula en efecto.

Asimismo, como se estipula en el *apartado H.* del Reglamento del Directorio, para el correcto desempeño de sus funciones en esta materia, el Presidente cuenta con el soporte de una Secretaría del Directorio en todo asunto referido a la organización y desarrollo de reuniones de Directorio, incluyendo su convocatoria, distribución de información o material asociado a los puntos de las agendas de los Directorios, confección de actas, etc. La Secretaría del Directorio es una función asignada a la Dirección de Legales, Integridad y Cumplimiento de la Sociedad.

Mismos criterios se imponen sobre los funcionarios que ejercen como Presidente de los distintos Comités con los que cuenta GCDI.

- 7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.**

No aplica.

Si bien el Presidente vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio, garantizando la implementación de mejoras constantes para un mejor desarrollo de las reuniones de Directorio; la Sociedad no ha implementado aún ningún proceso formal de evaluación anual del órgano de administración.

Ahora bien, dentro de las mejoras e implementaciones que proyecta impulsar GCDI en materia de gobierno corporativo durante el ejercicio social 2023, se incluye la incorporación de un formulario de autoevaluación anual que deberán completar todos los miembros del Directorio, con el objetivo de analizar y evaluar el rendimiento y gestión del órgano. Específicamente se proyecta obtener información y dar seguimiento a determinados indicadores, como por ejemplo nivel de información que reciben los Directores por parte de la Compañía, adecuada comprensión y seguimiento del Plan Estratégico 2022-2027, suficiencia del tiempo dedicado por los Directores a sus funciones, entre otros.

- 8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.**

Si aplica.

El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo en el desarrollo de todas las reuniones de Directorio. En este sentido, el Presidente es quien lidera las reuniones de Directorio, a fin de garantizar su orden y facilitar el correcto desempeño de las mismas, y asimismo coordina el correcto funcionamiento del órgano a través de la Secretaría del Directorio.

Ante su ausencia, las reuniones las preside el Vicepresidente, y ante la ausencia de ambos, cualquier otro miembro del Directorio. Para garantizar que los miembros del Directorio cuenten con la información y el tiempo suficiente para analizar la misma, las reuniones son convocadas en los plazos establecidos en el Estatuto Social.

Por su parte, el Directorio, a través de su delegación en la Gerencia (“**Dirección General**” o (“**CEO**”), promueve e incentiva a sus miembros y a los gerentes de primera línea que se capaciten continuamente mediante el ofrecimiento de varios programas e instancias de formación a sus niveles ejecutivos, los cuales pueden realizarse dentro de ella o bien en distintas instituciones educativas.

Adicionalmente y durante el ejercicio social 2023, se proyecta dar continuidad al plan de capacitación ejecutiva interna destinada a todos los Directores y gerentes de primera línea de la organización, incluyendo temáticas de interés asociadas a la industria de la construcción, entre otras. El propósito de que tanto los Directores como los gerentes de primera línea cuenten con mayores herramientas para el mejor desempeño de sus funciones.

- 9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y**

colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

Si aplica.

Tal como ya se mencionó, la función de la Secretaría del Directorio es llevada a cabo por la Dirección de Legales, Integridad y Cumplimiento de GCDI y todo lo relativo al funcionamiento de la misma se encuentra previsto específicamente en el *apartado H.* del Reglamento del Directorio.

La Secretaría del Directorio tiene por objeto asistir al Directorio –y en especial al Presidente de la Sociedad– en todo lo atinente a su gestión, colaborando con la comunicación entre accionistas, Directorio y la dirección general.

Se destacan las siguientes funciones de la Secretaría del Directorio, entre otras: (i) coordinar las agendas de las reuniones de Directorio junto con el Presidente del Directorio; (ii) coordinar el armado y envío con anticipación de la información necesaria para las reuniones de Directorio, en sujeción a los plazos consignados en el Estatuto Social; (iii) coordinar el armado, circulación y aprobación de las actas o minutas de las reuniones; (iv) coordinar las Asambleas de Accionistas, el registro de los accionistas y la participación de los Directores en la misma; (v) llevar adelante todas las gestiones administrativas relacionadas con el Directorio, los Comités y la Asamblea de Accionistas.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.

Si aplica.

Si bien no existe un plan específico que regule su línea sucesora, GCDI aplica la presente práctica y sus correspondientes principios dado que el Directorio determinó la estructura organizativa de la Sociedad y designó a su CEO.

Para ello tiene en cuenta las condiciones personales y profesionales de los eventuales candidatos, contando con el soporte correspondiente de la Dirección de Capital Humano y de ciertos servicios de consultoría externa especializados en la materia que suelen contratarse a estos fines. En este sentido, el Presidente del Directorio junto con la Dirección de Capital Humano, establecen las características y valores, de acuerdo al propósito y valores de la Sociedad, que deberá tener el sucesor del CEO, sin considerar necesario, en la actualidad, implementar un plan de sucesión formal. Como evidencia de ello, cabe destacar que durante el año 2021 se reemplazó al CEO de GCDI, resultando tal procedimiento exitoso en función a las tareas e involucramiento del Presidente del Directorio y de la Dirección de Capital Humano en línea con lo descripto precedentemente.

En dicha oportunidad, el Directorio consideró conveniente realizar una promoción interna del Director de Desarrollo de Real Estate a la posición de CEO, toda vez que dicho perfil contaba con los antecedentes profesionales y experiencia suficiente para asumir ese rol.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

- IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.
- X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

Si aplica.

El Artículo 7 del Estatuto Social establece que la administración de la Sociedad está a cargo de un Directorio integrado por 7 miembros titulares e igual número de miembros suplentes, de los cuales al menos 4 (cuatro) miembros titulares

y 4 (cuatro) miembros suplentes deberán reunir los requisitos de independencia establecidos por las normas de la CNV con mandato por 3 ejercicios, reelegibles en forma indefinida.

Asimismo, y como se expondrá más adelante, se destaca que el Comité de Auditoría de GCDI está compuesto en su totalidad por miembros que revisten la calidad de independientes, composición por encima de lo exigido por las normas locales, las cuales requieren solo mayoría.

12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

No aplica.

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nominaciones y –por el momento– no considera necesaria su implementación, dado que la designación de los miembros del Directorio la realizan los propios accionistas en la Asamblea General Ordinaria.

Sin perjuicio de ello y para garantizar que los accionistas adopten sus decisiones de manera informada, de manera previa a la celebración de la Asamblea General Ordinaria que decidirá las designaciones se distribuye la nómina de candidatos preseleccionados para cada uno de los cargos, la cual es elaborada en base a la propuesta del Directorio. Los accionistas pueden solicitar información adicional sobre cada uno de los candidatos –información que Sociedad proveerá oportunamente–.

Por su parte y en cuanto a las distintas gerencias, se destaca que el proceso de selección de gerentes se hace a través de la postulación y recomendación en el seno del Directorio y con el soporte de la Dirección de Capital Humano. Para su elección se tiene en cuenta lineamientos generales de independencia, diversidad, compatibilidades, profesionalismo, conocimientos técnicos, de negocio y de gestión.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

No aplica.

Como se mencionó previamente, La Asamblea de Accionistas –en base a la nómina de preseleccionados distribuida por el Directorio– realiza la designación de los miembros del Directorio y cada uno de sus suplentes basada en la necesidad de experiencias y capacidades específicas que requiera la Sociedad de acuerdo a sus planes y estrategias, procurando de esta manera conformar un equipo diverso que posea los diferentes perfiles necesarios para llevar a cabo la gestión integral del negocio, independientemente de su género, origen geográfico, edad, perfil étnico, y cualquier otra característica distinta de su capacidad y experiencia profesional.

La Sociedad proyecta implementar una Política de Nominaciones con el objetivo de destacar las cualidades que deben reunir aquellos candidatos a ocupar cualquier vacancia en el órgano de administración, como así también qué requisitos y condiciones debe cumplir cada uno de ellos para su efectiva postulación a la Asamblea de Accionistas. Especialmente, el Directorio está trabajando sobre la mejor manera de promocionar con mayor énfasis una composición más diversa, que impulse la postulación y designación de mujeres en el Directorio.

14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros electos.

Si aplica.

El Directorio, a través de la Secretaría del Directorio, hace llegar a los nuevos miembros del Directorio el Código de Conducta, el Reglamento del Directorio, las principales políticas y procedimientos de las que deben tener conocimiento y pone la documentación e información necesaria para el desempeño de su cargo.

Asimismo, se los incluye en el listado de distribución del Directorio a fin de que cuenten con anterioridad a su primera participación en el órgano de administración con la documentación necesaria para dicha reunión, junto con el resto de los miembros del Directorio. Adicionalmente, se coordinan reuniones con los diferentes referentes de cada área, con el objetivo de que los mismos evacúen todas sus dudas y se interioricen en el negocio de GCDI.

REMUNERACIÓN

Principios

- XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia - liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

15. La Compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

Si aplica.

La Sociedad cuenta con un Comité de Compensación integrado por miembros del órgano de administración, quienes tienen a su cargo –entre otras cuestiones– la revisión, recomendación e implementación de cuestiones relacionadas con la remuneración de los Directores y gerentes de primera línea de la Sociedad.

Dicho Comité de Compensación está compuesto íntegramente por Directores independientes y se reúne al menos una vez por año para revisar y recomendar sobre las cuestiones de su competencia. En este sentido, se destaca que durante el año 2022 el Comité de Compensación se reunió para analizar y determinar la razonabilidad y conveniencia de la retribución asignada al CEO, tomando como parámetros para su determinación estudios de mercado –esquemas remunerativos a Gerentes Generales implementados en otras organizaciones similares a GCDI en cuanto a industria y facturación– y los antecedentes profesionales del CEO.

En base a las conclusiones y recomendaciones del Comité de Compensación, con 26 de octubre de 2022 el Directorio de GCDI aprobó formalmente la retribución del Gerente General.

Por último, se hace saber que la Sociedad está trabajando en la redacción y formalización de un reglamento interno para el funcionamiento del Comité de Compensación para su tratamiento y aprobación por el Directorio, así como su posterior inscripción en el RP.

16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

Si aplica.

El Directorio en forma directa respecto de sus miembros, y a través de la Dirección de Capital Humano respecto de los gerentes de primera línea y los empleados clave, se asegura que exista una clara relación entre el desempeño del personal clave y su remuneración fija y variable (que se encuentra vinculada al rendimiento de la Sociedad), teniendo en cuenta los riesgos asumidos y su administración.

Periódicamente, el Directorio y el Comité de Compensación, con el soporte de la Dirección de Capital Humano, revisa la posición de la Sociedad respecto de lo que el mercado establece como remuneraciones y beneficios para empresas comparables o del mismo rubro y recomienda o no cambios. Asimismo, dichas evaluaciones periódicas contemplan los índices de inflación que se registran en nuestro país en cada periodo.

El Directorio y/o el Comité de Compensación define y comunica, en forma directa respecto de sus miembros, y a través de la Dirección de Capital Humano respecto de los gerentes de primera línea y los empleados clave, la política de contratación, promoción, remoción, despido y suspensión (según fuere el caso).

Asimismo, el Directorio y/o el Comité de Compensación informa las pautas para determinar los planes de retiro de los miembros del Directorio y gerentes de primera línea de la Sociedad, da cuenta regularmente al órgano de administración y a la Asamblea de Accionistas sobre las acciones emprendidas y los temas analizados en sus reuniones y se encarga de explicar en las asambleas de accionistas los esquemas de remuneración de los Directores y gerentes de primera línea en caso de consulta por los accionistas.

Sin perjuicio de lo expuesto, la Sociedad proyecta implementar una Política de Remuneraciones con el objetivo de formalizar ciertas pautas y parámetros que son determinantes para la fijación y/o actualización de toda retribución a Directores y gerentes. Asimismo y como ya se dijo, se proyecta formalizar e implementar un reglamento interno para el funcionamiento del Comité de Compensación, el cual contenga los roles y funciones de dicho comité, como así también las responsabilidades que se le atribuirán en el marco de la Política de Remuneraciones.

D) AMBIENTE DE CONTROL

Principios

- XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.
- XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.
- XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.
- XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.

17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

Si aplica.

El Directorio analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad, en virtud a las actividades que realiza y los mercados donde se desempeña, a fin de prever dificultades y/o aprovechar oportunidades.

En tal sentido, el Directorio ha implementado un sistema de planificación –mediante la generación de presupuestos anuales y revisiones periódicas– y control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Sociedad, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

Asimismo, los riesgos son luego expuestos y analizados en el ámbito del Comité de Auditoría en cumplimiento de su Plan de Actuación Anual. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

Tal como se expuso en este informe, la Sociedad cuenta con una Gerencia de Auditoría Interna –dependiente del Comité de Auditoría– cuyas funciones principales son evaluar la eficacia y eficiencia de los controles internos, verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos, y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control de la Sociedad, entre otras cuestiones.

Como ya se mencionó, el Comité de Auditoría realiza seguimiento y evaluación periódica de su trabajo y considera que el mismo cuenta con la experiencia, capacitación y autoridad necesaria para ejercer su función de manera efectiva e independiente.

Por último y entre las acciones de mejora proyectadas en materia de gobierno corporativo, la Sociedad planea implementar durante 2023 un “Manual de Gestión de Riesgos” y una actualización de la matriz de riesgos.

18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

Si aplica.

El Gerente de Auditoría interna mantiene reuniones periódicas con el Comité de Auditoría el cual evalúa y supervisa el funcionamiento de los sistemas de auditoría interna, emitiendo su opinión al respecto en ocasión de la presentación anual de los estados financieros y el Informe anual del Comité de Auditoría.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

Si aplica.

La Sociedad cuenta con una Gerencia de Auditoría Interna –cuyo miembro es independiente y altamente capacitado– con funciones principales vinculadas a evaluar la eficacia y eficiencia de los controles internos de la Sociedad, verificar el cumplimiento de sus políticas y procedimientos, y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control de la misma. Tal como fuera reseñado, la Gerencia de Auditoría Interna reporta y depende del Comité de Auditoría, brindando esta característica la independencia sobre aquel funcionario para ejecutar su plan de actuación por fuera de la órbita de la Dirección General de la Sociedad.

A comienzos de cada ejercicio, la Gerencia de Auditoría Interna presenta su propuesta de plan anual de trabajo al Comité de Auditoría para su evaluación y aprobación, contando con los recursos para su implementación. En forma periódica, la Gerencia de Auditoría interna presenta un informe de avance al Comité de Auditoría para monitorear su seguimiento, el que contiene un resumen de los trabajos efectuados y los principales hallazgos. Asimismo, anualmente el Comité de Auditoría evalúa el grado de independencia y el desempeño de la Gerencia de Auditoría Interna en los temas de su competencia, dando cuenta de esto en su informe anual.]

20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

Si aplica.

De conformidad con lo previsto en la LMC, las Normas de la CNV, y las disposiciones del Estatuto Social, la Sociedad cuenta con un Comité de Auditoría integrado por 3 Directores titulares e igual número de suplentes, quienes son designados por el Directorio de entre sus miembros, por mayoría simple de sus integrantes. Desde el año 2020, se destaca que la composición el Comité de Auditoría se encuentra integrado en su totalidad por miembros que revisten la calidad de independientes, superando los requerimientos normativos que estipulan que solo la mayoría tenga dicha condición.

Entre las principales funciones del Comité de Auditoría, corresponde destacar las siguientes: (i) opinar respecto de la propuesta del Directorio para la designación de los auditores externos y velar por su independencia, revisar los planes de los auditores externos e internos, y evaluar su desempeño y emitir una opinión al respecto en ocasión de la presentación y publicación de los estados financieros anuales; (ii) supervisar el funcionamiento del sistema de control interno y de gestión de riesgos; (iii) opinar sobre operaciones con partes relacionadas por un monto relevante, conforme la normativa vigente, la que es divulgada al mercado; (iv) opinar sobre las propuestas de honorarios que formule el Directorio; (v) opinar sobre las condiciones de emisión de acciones o valores convertibles en acciones, en caso de aumento de capital; y (vi) verificar el cumplimiento de las normas de conducta que resulten aplicables.

El Directorio busca asegurar que todos los miembros del Comité sean capaces de comprender la información financiera y aportar conocimientos y experiencia relevantes para la Sociedad en materias financiera, contable o empresaria, así como en aspectos legales vinculados a la actividad de la Sociedad.

Por su parte –y como ya se dijo– siguiendo los compromisos asumidos por la Sociedad en ejercicios anteriores, con fecha 16 de diciembre de 2022 el Directorio de GCDI aprobó el **Reglamento del CdA** que fue debidamente inscripto ante el RP con fecha 2 de febrero de 2023 bajo el número 943 del libro 111 de Sociedades por Acciones. El Reglamento del CdA se encuentra publicado en el sitio web de GCDI donde puede encontrarse: [GCDI | Reglamentos del Comité de Auditoría](#).

Por último y para mayor abundamiento, a continuación se detalla la nómina de miembros del Comité de Auditoría (a la fecha de emisión del presente Informe) y una breve referencia de su trayectoria profesional, todo lo que haya sustento lo descripto previamente:

Mauricio López Aranzasti
(Presidente)

El Sr. López Aranzasti es Licenciado en Economía de la Universidad de Buenos Aires, y posee títulos de Magister en Finanzas de la Universidad Torcuato Di Tella y MBA del IAE Business School. Es socio de Orange Equity Partners, fondo de Private Equity focalizado en Argentina. Asimismo, se desempeña como asesor independiente de compañías y fondos de inversión con intereses en América Latina. Anteriormente fue socio de STRAT Consulting, consultora en estrategia en Argentina y Brasil. Inició su carrera en KPMG.

Carlos Manfroni
(Vicepresidente)

El Sr. Manfroni es abogado por la Universidad de Buenos Aires. En 2003 obtuvo el diploma Certified Fraud Examiner (Austin, Texas). En el 2017 efectuó una capacitación en la International Law Enforcement Academy del Bureau for International Narcotics and Law Enforcement Affairs dependiente del Departamento de Estado de Estados Unidos. Desde enero 2017 hasta diciembre 2019 se desempeñó como Director de Investigaciones Internas del Ministerio de Seguridad de la Nación. Previo a ello, desde junio 2012 hasta mayo 2020, fue director independiente de Quickfood S.A., compañía integrante del grupo mundial Marfrig. Trabajó en programas anticorrupción para casi todos los países de América y fue miembro del Grupo de Expertos de la OEA que negoció y redactó la Convención Interamericana contra la Corrupción.

Nicolás Piacentino
(Titular)

El Sr. Piacentino es Ingeniero de la Universidad Católica Argentina y posee maestrías y estudios en administración de negocios y finanzas de la Universidad Austral y el International Institute for Management Development en Lausanne, Suiza respectivamente. Además, se especializó en gobiernos corporativos y manejo de directorios en Harvard Business School, Boston. Cuenta con una vasta experiencia profesional, tanto como trader de granos & oleaginosas en André et Cie S.A, Suiza, sino también como trader de petróleo y derivados en Repsol YPF S.A, en donde además desarrolló negocios en las áreas de mid y downstream para las Américas, Medio Oriente y África del Oeste desde la sede en Madrid, España. Fue responsable y líder del equipo para todas las Américas en trading de petróleo en Glencore Ltd en Stamford (Connecticut, USA), y en 2012 funda Hi-End Consultancy representando a importantes fondos de inversión tanto americanos como europeos. Fue director no ejecutivo en el directorio de YPF S.A, y actualmente además de liderar inversiones regionales, integra consejos de administración y directorios en Estados Unidos, Argentina y Brasil entre los que se destacan Axis Real Estate, Nukondo, Alba Capital y Dommo Energía.

Tomas Iavicoli
(Suplente)

El Sr. Iavicoli obtuvo el título de Abogado de la Universidad de Buenos Aires en el año 2001, tiene un Post grado en Propiedad Industrial, FORES (2003), es Agente de la Propiedad Industrial tiene una vasta experiencia en procesos litigiosos de diversa índole, comercial, civil y laboral., participó, dicto conferencias de la Asociación Argentina de Agentes de la Propiedad Industrial, de la Asociación Interamericana de Agentes de la Propiedad Industrial y de la International Trademark Asociación (INTA). Tomás Iavicoli comenzó su carrera en el Poder Judicial de la Nación, posteriormente, trabajó en el estudio Barilati & Co, luego se desempeñó como Abogado Senior del Estudio Sena & Barton Moreno fue el responsable de Departamento de Marcas y Patentes nacionales y extranjeras del Estudio Allende & Brea y también fue el responsable y Gerente de IP del Departamento de Propiedad Industrial de Bruchou Fernández Madero y Lombardi. Se desempeña actualmente como socio del Estudio Cacaroche, Cinto Courtaux & Palomino. Adicionalmente, Chambers & Partners -la guía mundial líder de la profesión legal- y The Latin American Corporate Counsel Association (LACCA) lo han distinguido por como uno de los abogados líderes de su área de práctica en la Argentina.

Santiago McCormick

El Sr. McCormick es Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Católica Argentina y posee una Diplomatura en Finanzas para la Administración del ITBA. Se ha desempeñado en el Área de auditoría operativa de E&Y, como Brand Manager en SC Johnson y como Gerente de Administración, Finanzas y Recursos Humanos en Administración General de Puertos S.E.

**Mario Roberto
Ascher Morán**
(Suplente)

El Sr. Ascher es Gerente comercial de Locksley SRL empresa de comercio exterior líder en Argentina. Con más de 35 años de experiencia en la industria de las comunicaciones, trabajó y vivió en Argentina, Brasil y Chile donde desarrolló proyectos regionales para marcas como Microsoft, Philips, Peugeot, HSBC entre otros. Graduado de la Universidad de Belgrano en Administración de Empresas, continuó sus estudios en San Diego State University donde obtuvo su MBA de la especialidad International Management & Business. También es docente universitario de POST Grado de la Universidad de Belgrano y entrenador de Rugby Infantil en el San Isidro Club.

**Maria Alejandra
Macagni**

La Sra. Macagni es ingeniera química, egresada del Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y con especialización de posgrado en Negocios de la escuela de Negocios de Harvard y de Stanford Business School. Inició su carrera como consultora en Accenture. Trabajó 20 años en Citibank, desarrollándose en el área de banca de inversión, donde fue responsable de estructurar operaciones por más de US\$ 2.000 millones, en el mercado de capitales local e internacional. Lideró la unidad de Medios y Telecomunicaciones y en la crisis de 2002, fue responsable del área de Reestructuración de deuda. En 2005 fue nombrada miembro del directorio, a cargo de Planeamiento Estratégico. En 2001 fue nombrada como directora ejecutiva de Endeavor. Desde 2015 a 2019 se desempeñó como directora independiente de Grupo Supervielle (NYSE: SUPV) donde fue miembro de los Comités de Auditoría, Recursos Humanos, Compliance y Gobierno Corporativo. Lideró la creación de Supervielle Corporate Venture Fund. Actualmente es directora independiente de CRESUD. Asimismo, es miembro del consejo de administración del ITBA y trustee de la Asociación Civil Educativa San Andrés.

21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

No aplica.

Sin perjuicio de la inexistencia de una política formal de selección y monitoreo de auditores externos, tanto el Directorio –que efectúa la propuesta a la Asamblea de Accionistas sobre el auditor externo a designarse–, como el Comité de Auditoría –quien emite un informe de opinión sobre la propuesta realizada– basan su propuesta y consideración sobre indicadores determinados tales como la experiencia de la firma y del profesional que lidera la auditoría, la capacitación continua, los recursos dedicados, la profundidad de las pruebas de auditoría detalladas, entre otros indicadores de relevancia. Asimismo y como contrapartida, tales criterios sirven para evaluar el compromiso, la eficiencia e independencia del auditor externo designado.

El Comité de Auditoría se reúne trimestralmente con los auditores externos a fin de que éstos les presenten los resultados de su trabajo sobre los estados financieros de la Sociedad, tanto intermedios como anuales. Adicionalmente, como apartado dentro de su Informe Anual de Gestión, el Comité de Auditoría informa si ha tomado conocimiento de alguna cuestión de relevancia que deba mencionar en relación con los auditores externos designados por la Asamblea de Accionistas para el ejercicio con respecto a la independencia en la actuación de los mismos, y opina acerca del planeamiento y desempeño de la auditoría externa en el ejercicio.

La Sociedad considerará la formalización e implementación de una política formal de selección y monitoreo de auditores externos.

E) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

- XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.
- XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.

Si aplica.

Como ya se destacó previamente, como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad y ética de negocios, el Directorio de la Sociedad ha aprobado e implementado un programa de integridad en los negocios, el cual tiene como pilares fundamentales el propósito y valores de GCDI.

Dicho programa se encuentra compuesto por el Código de Conducta, una serie de políticas y procedimientos dirigidos a la prevención de la corrupción y el lavado de activos –las cuales se ajustan a lo dispuesto por la Ley de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, Ley Nro. 27.401 y FCPA– y elementos que aseguran la efectividad de dicho programa –incluyendo un responsables de monitorear e implementar el programa de integridad, la creación de un Comité de Integridad, canales de denuncia, entre otros–.

Tanto el Código de Conducta de GCDI como las políticas y procedimientos que conforman su programa de integridad, son comunicadas a todos sus destinatarios de manera periódica (es decir, directores, síndicos, gerentes y empleados). Asimismo, el Código de Conducta es de acceso público y se encuentra disponible en la sección de *Relación con el Inversor* del sitio web: [GCDI | Código de Conducta](#).

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

Si aplica.

Tal como se mencionó, GCDI cuenta con un programa de integridad aprobado por su Directorio. En el año 2020, la Sociedad: (i) formalizó y designó la posición de responsable interno del programa de integridad a cargo del Director de Legales, Integridad y Cumplimiento; y (ii) conformó un Comité de Integridad cuyo foco es impulsar la cultura ética dentro de la organización y propiciar la actualización de políticas, lineamientos normativos, buenas prácticas de transparencia, integridad y conducta y procedimientos vinculados a lo establecido en el Código de Conducta de GCDI.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol

de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores.

Si aplica.

El Código de Conducta incluye un apartado específico destinado a la prevención, identificación y tratamiento de conflictos de interés, y ha adoptado como política propia seguir y cumplir todos los procedimientos específicos previstos en la normativa vigente en materia de identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre los miembros del Directorio, gerentes de primera línea y/o miembros de la comisión fiscalizadora en su relación con la Sociedad o con personas relacionadas con la misma.

La Sociedad realiza operaciones con compañías relacionadas y las mismas son expuestas en los estados financieros, en virtud de lo establecido por las Normas Internacionales emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad o *International Accounting Standards Board* (“IASB”). En dichas operaciones, la Sociedad aplica lo dispuesto por los artículos 99 inc. a), 109 y 110 y 72 y 73 de la LMC, y las correspondientes de las Normas de la CNV; por lo tanto, tales operaciones o transacciones son aprobados conforme los mecanismos y procedimientos consignados en las normas referidas.

Si bien actualmente la Sociedad no cuenta con una norma interna de autorización de operaciones entre partes relacionadas, toda vez que considera y aprueba tales operaciones con sujeción al marco normativo aplicable y antes referido, se evaluará la conveniencia y oportunidad de diseñar e implementar una Política de Operaciones con Partes Relacionadas.

Por último, se destaca que el Comité de Auditoría, dentro de sus distintas facultades, incluye y ejecuta políticas referidas a operaciones entre partes relacionadas o por conflictos de intereses con integrantes de los órganos sociales o accionistas principales.

F) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios

- XIX. La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.
- XX. La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.
- XXI. La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.
- XXII. La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

Si aplica.

GCDI cuenta con un sitio web (www.GCDI.com) de libre acceso en el que existe una sección especial de *Relación con Inversores* que incluye cierta información relevante, tanto financiera como no financiera, a la que pueden acceder los accionistas y el público inversor en general.

Esta sección especial del sitio web funciona como un canal para direccionar consultas, las que son recibidas y gestionadas por el área especializada a cargo de la relación con accionistas e inversores.

La Sociedad garantiza que la información transmitida por medios electrónicos responde a los más altos estándares de confidencialidad e integridad y propenden a la conservación y registro de la información.

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

Si aplica

Si bien la Sociedad no cuenta con un procedimiento formal para determinar quiénes son sus partes relacionadas, las diferentes áreas de la Sociedad tienen estrategias individuales de comunicación con los distintos *stakeholders* (gobierno o entidades gubernamentales, colaboradores y empleados, comunidad, inversores, proveedores, clientes, socios de negocios, asociaciones o cámaras empresarias, medios de comunicación, sindicatos, etc.) a los fines de identificarlos conforme los distintos asuntos de interés del negocio.

A partir de estas relaciones, la Dirección General –siguiendo los lineamientos del Directorio– identifica los intereses prioritarios, definiendo así la estrategia de relacionamiento de la Sociedad y los correspondientes canales de comunicación a ser utilizados (como por ejemplo redes sociales, web institucional, comunicados de prensa).

- 27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal- realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.**

Si aplica.

Al momento de convocar a una Asamblea de Accionistas el Directorio de la Sociedad formula las propuestas respecto de cada punto del orden del día (salvo en aquellos casos donde pudieran existir eventuales conflictos de interés, en los que se abstiene de hacer propuesta alguna). La información respaldatoria de los puntos a ser tratados en la Asamblea de Accionistas, se ponen a disposición de todos los accionistas con suficiente antelación para que los mismos puedan realizar su análisis y luego votar en consecuencia.

En función de ello, los accionistas pueden remitir sus comentarios, opiniones y/o consultas a través del canal formal que se dispone al efecto que es la casilla de correo electrónico inversores@gcdi.com.ar. Más allá de dicho canal, la Sociedad es permeable y receptiva de los comentarios de los accionistas, por lo que, si las consultas son dirigidas mediante nota a la sede social, también son debidamente atendidas.

Se destaca especialmente en relación con esta recomendación, el rol de la Dirección de Legales, Integridad y Cumplimiento –que ejerce la función de la Secretaría de Directorio–, quien es responsable de distribuir a los accionistas el paquete de información relativo a la Asamblea de Accionistas y monitorear que los comentarios, opiniones y/o consultas de los accionistas sean atendidos debidamente.

- 28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.**

Si aplica.

El Estatuto Social de GCDI expresamente incluye la posibilidad de celebrar Asambleas de Accionistas a través de medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurándose en todo momento la igualdad de trato entre todos los participantes. A los fines de efectuar la comunicación del paquete de información, la Sociedad procede respecto a sus accionistas conforme lo descrito en el punto anterior.

Adicionalmente, se hace saber que la Sociedad procedió a adecuar su Estatuto Social a las disposiciones de la Resolución General Nro. 939/2022 de la CNV (todo lo cual se encuentra tramitando la inscripción registral en el RP ante la CNV), y emitió un Procedimiento para la Celebración de Asambleas a Distancia y/o Mixtas, el cual se encuentra publicado en el sitio web de la CNV y será difundido en el sitio web de GCDI una vez que la reforma estatutaria se encuentre debidamente inscripta en el RP.

- 29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.**

No aplica.

La Sociedad no cuenta con una política formal de distribución de dividendos.

Sin perjuicio de ello, de cara a la existencia de ganancias que permitan la distribución de las utilidades, el Directorio considera diversos criterios y parámetros en función de los cuales propone o no la declaración de dividendos.

Entre otros, el Directorio considera la evolución y proyección de los negocios y de los compromisos asumidos por la Sociedad, los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, condición financiera, la posición de capital, requisitos legales, requisitos contractuales y reglamentarios, y las oportunidades de inversión y adquisición de GCDI.



ESTADOS FINANCIEROS ANUALES CONSOLIDADOS

GCDI S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Por el ejercicio de doce meses)

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 18 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2022

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

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

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 23 de agosto de 2022

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

Composición del Capital		
(cifras en pesos, valores enteros)		
Acciones escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1	Cantidad	Capital Social
Ordinarias	924.990.607	924.990.607
	924.990.607	924.990.607

El 7 de diciembre de 2022, el Directorio de la Sociedad realizó ciertas aclaraciones en relación al monto del Capital Social que se expuso en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, así como en los estados financieros intermedios y anuales emitidos con posterioridad y hasta la fecha durante los ejercicios económicos 2021 y 2022. Se hizo saber al mercado, que por un error involuntario se consignó en los referenciados estados financieros que el capital de la Sociedad ascendía a \$ 924.990.514, cuando en realidad debió consignarse que el mismo ascendía a \$ 924.990.607. La Sociedad dispuso las acciones necesarias para determinar el origen del error, confirmándose que en ocasión de la última emisión de acciones, a los fines de evitar fracciones de acciones, por efecto del redondeo y al cerrarse el registro de accionistas, 93 acciones quedaron a disposición de la Sociedad las que –inadvertidamente- no fueron computadas al reflejarse el monto del capital en los estados financieros. Finalmente, toda vez que se trata de un error formal, involuntario, que no reviste materialidad ni efecto alguno y que no ocasiona –ni tiene potencialidad de ocasionar– perjuicio a ningún accionista y/o tercero, el Directorio resolvió que se adopten todos los recaudos que sean necesarios a los fines de corregir la inconsistencia explicada previamente. Así, en lo sucesivo y en oportunidad de la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, donde dice \$ 924.990.514 en relación con el capital social debe decir \$ 924.990.607.

45

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

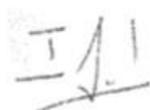
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	248.193	322.743
Activos intangibles	6	12.789	4.527
Propiedades de inversión	33	2.525.485	2.860.871
Inversiones en Sociedades	43.3	1.931.543	6.451.101
Plusvalía	7	4.409.849	4.409.849
Inventarios	8	6.386.493	6.552.439
Activos por impuestos	9	132.506	201.434
Otros créditos	10	1.027.635	360.206
Créditos con partes relacionadas	30	385.680	1.740.724
Créditos por ventas	11	565.520	767.337
Total del activo no corriente		17.625.693	23.671.231
Activo corriente			
Activos del contrato		8.131	8.131
Inventarios	8	3.273.632	3.495.449
Otros créditos	10	2.271.117	4.610.616
Créditos con partes relacionadas	30	555.170	982.790
Créditos por ventas	11	4.036.065	4.229.374
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	239.565	263.736
Total del activo corriente		10.383.680	13.590.096
Total del activo		28.009.373	37.261.327
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		4.183.092	8.760.170
Total de patrimonio		4.183.092	8.760.170
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	18	898.113	136.114
Provisiones	17	453.098	-
Deudas con partes relacionadas	30	9.704	43
Otras cuentas por pagar	13	3.114	94.451
Pasivos por contratos	14	6.132.296	8.532.232
Préstamos	15	3.279.326	5.497.047
Otras cargas fiscales	16	14.489	50.099
Deudas comerciales	20	23.930	87.197
Total del pasivo no corriente		10.814.070	14.397.183
Pasivo corriente			
Provisiones	17	760.018	602.852
Otras cuentas por pagar	13	2.082.353	89.669
Pasivos por contratos	14	4.489.378	1.960.613
Deudas con partes relacionadas	30	165.038	1.510.109
Préstamos	15	1.558.111	4.754.491
Otras cargas fiscales	16	203.535	134.228
Pasivos por impuestos	18	39	236
Remuneraciones y cargas sociales	19	493.088	712.205
Deudas comerciales	20	3.260.651	4.339.571
Total del pasivo corriente		13.012.211	14.103.974
Total del pasivo		23.826.281	28.501.157
Total del patrimonio y del pasivo		28.009.373	37.261.327

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

46



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

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



 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	22	13.195.148	14.098.866
Costos de las actividades ordinarias	23	(11.185.740)	(11.591.708)
Resultado bruto		2.009.408	2.507.158
Gastos de comercialización	24	(776.271)	(756.528)
Gastos de administración	25	(1.547.849)	(1.692.823)
Otros gastos operativos	26	(806.550)	(737.148)
Otros gastos		(4.501)	(70)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(335.386)	(1.802.511)
Otros egresos, netos	27	(557.806)	(119.854)
Resultado operativo		(2.018.955)	(2.601.776)
Resultado por inversiones en sociedades	43	(1.659.494)	(3.065.365)
Resultado por venta de sociedades	15.1	1.297.920	394.423
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(2.212.224)	(1.114.127)
Ingresos financieros	28	1.272.514	879.427
Costos financieros	28	(1.261.502)	(2.813.789)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		841.340	2.977.626
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(3.740.401)	(5.343.581)
Impuesto a las Ganancias	29	(761.999)	(564.152)
Resultado del ejercicio		(4.502.400)	(5.907.733)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Resultados financieros sociedad del exterior		40.440	66.841
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(115.118)	(21.493)
Total Otro resultado integral		(74.678)	45.348
Resultado integral total del ejercicio		(4.577.078)	(5.862.385)
Pérdida del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(4.502.400)	(5.907.733)
Total del ejercicio		(4.502.400)	(5.907.733)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	35	(4,95)	(6,34)
Diluido	35	(4,95)	(6,34)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		(4.577.078)	(5.862.385)
Total de la pérdida del ejercicio		(4.577.078)	(5.862.385)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

47

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

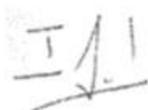
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2022	915.238	5.331.473	9.752	10.767.339	(986)	-	17.022.816	-	-	(230.532)	(2.124.381)	(5.907.733)	8.760.170	-	8.760.170
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.502.400)	(4.502.400)	-	(4.502.400)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74.678)	-	(74.678)	-	(74.678)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74.678)	(4.502.400)	(4.577.078)	-	(4.577.078)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	915.238	5.331.473	9.752	10.767.339	(986)	-	17.022.816	-	-	(230.532)	(2.199.059)	(10.410.133)	4.183.092	-	4.183.092

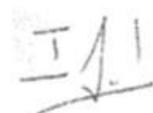
	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2021	915.238	5.331.473	9.752	52.180.046	(986)	26.433	58.461.956	2.484	47.249	(230.532)	(2.169.729)	(41.488.873)	14.622.555	-	14.622.555
Absorción dispuesta por Asamblea	-	-	-	(41.412.707)	-	(26.433)	(41.439.140)	(2.484)	(47.249)	-	-	41.488.873	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.907.733)	(5.907.733)	-	(5.907.733)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.348	-	45.348	-	45.348
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.348	(5.907.733)	(5.862.385)	-	(5.862.385)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	915.238	5.331.473	9.752	10.767.339	(986)	-	17.022.816	-	-	(230.532)	(2.124.381)	(5.907.733)	8.760.170	-	8.760.170

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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 CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

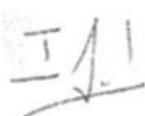
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<u>Actividades de operación</u>	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Resultado del ejercicio	(4.502.400)	(5.907.733)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	761.999	564.152
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	83.581	88.633
Amortizaciones de activos intangibles	4.501	70
Resultado por inversiones en sociedades	1.659.494	3.065.365
Resultado por venta de activos	(1.297.920)	-
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	335.386	1.802.511
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(20.431)	(3.290)
Resultados financieros sociedad del exterior	40.440	(21.493)
Valor actual de activos y pasivos	(312.104)	(1.648.482)
Efecto de la conversión de estados financieros	(115.118)	(85.658)
Aumento neto de provisiones	1.238.167	(277.263)
Itaú Art 9.38 Resultado reestructuración	(21.391)	-
Diferencia de cambio e intereses devengados	(2.453.580)	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(128.343)	(273.554)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	395.126	771.385
Otros créditos	1.984.173	483.023
Créditos con partes relacionadas	1.344.159	1.171.025
Inventarios	387.763	(57.053)
Pasivos/Activos por impuestos	830.730	333.352
Deudas comerciales	(1.142.187)	739.548
Remuneraciones y cargas sociales	(219.117)	75.570
Otras cargas fiscales	(728.302)	(123.661)
Deudas con partes relacionadas	(1.345.126)	(460.957)
Pasivos por contratos	1.667.582	(224.725)
Pasivo por impuestos corrientes	-	134.285
Provisiones	(627.903)	(110.097)
Otras cuentas por pagar	(26.442)	(192.050)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(2.207.263)	(157.097)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(16.272)	(6.113)
Pagos por compras de activos intangibles	(12.763)	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	27.672	-
Cobros por ventas de activos	827.542	3.324
Cobros por venta de sociedades	5.241.967	349.934
Dividendos sociedades asociadas	233.265	267.932
Aportes en sociedades asociadas	(1.307.532)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	4.993.879	615.077
Actividades de financiación		
Préstamos	(2.939.130)	(1.278.346)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	(2.939.130)	(1.278.346)
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(152.514)	(820.366)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	128.343	273.554
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	263.736	810.548
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)	239.565	263.736

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

49



 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

 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



 Francisco Sersale
 Presidente

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclaver & Asociados S.R.L.

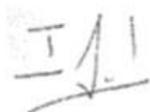
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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

Nota 1. Información corporativa (continuación)

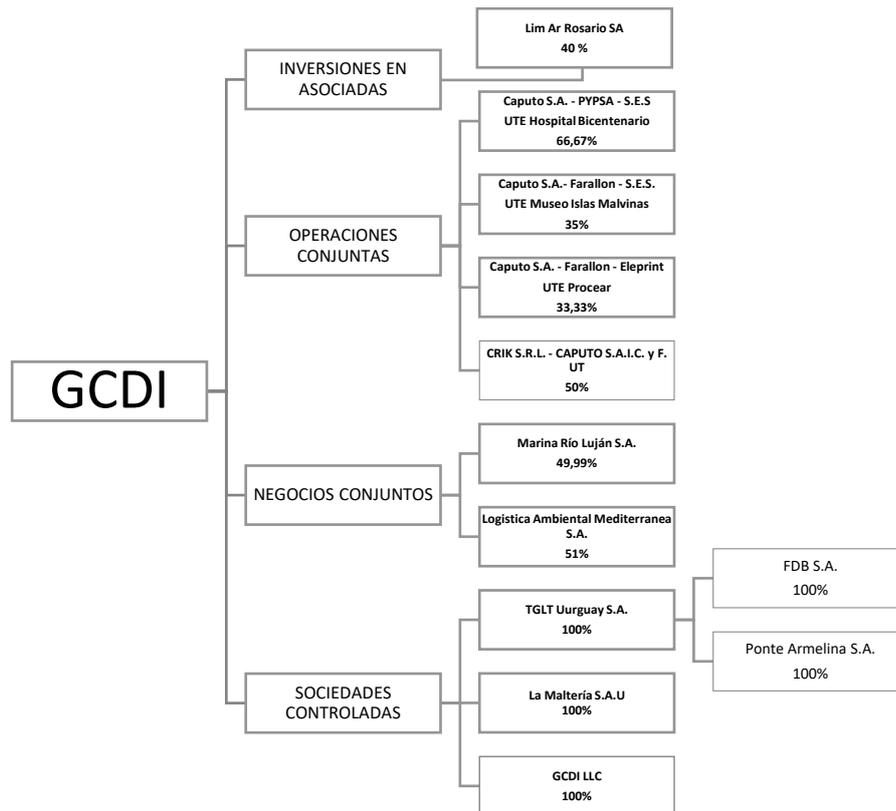
1.1. Modelo de negocios y cambio de marca (continuación)

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 diciembre de 2022 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.

- (1) Con fecha 1 de noviembre de 2022 se encuentran inscriptos en IGI los trámites del aumento de capital social de fecha 14 de junio 2019, la modificación de la denominación social por “La Maltería S.A.U.”, el cambio de cierre de ejercicio social al 31 de diciembre de cada año calendario, la reforma de los artículos 1° “Denominación y Domicilio”, 9° “Administración”, 10° “Comisión Fiscalizadora” y 11° “Quorum y mayorías” del Estatuto Social de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

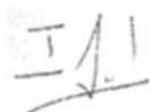
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), por su sigla en inglés.

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 diciembre de 2022 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 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 marzo de 2023.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio 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, las 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 94,79% y 50,94% para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

Aplicación de nuevas y revisadas Normas e Interpretaciones que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, la Sociedad ha aplicado una serie de modificaciones a las NIIF, emitidas por el IASB que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1° de enero de 2021. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a las NIC 16, NIC 37, NIIF 3 y NIIF 9.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la adopción de las normas, modificaciones o interpretaciones indicadas precedentemente no han producido efectos significativos en la situación financiera, los resultados, los flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

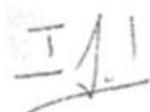
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados (continuación)

Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

A la fecha de aprobación de estos estados financieros, la Sociedad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes:

Modificaciones a la NIC 1 – Aclaraciones a la Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes

Modificaciones a la NIC 8 – Definición de las estimaciones contables.

Modificaciones a la NIC 12 – Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una única transacción

Modificaciones a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamientos en una venta seguida de arrendamientos

El Directorio de la Sociedad estima que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá impacto en los estados financieros de la Sociedad.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

4.1. Normas contables aplicables

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

4.2. Bases de consolidación

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

TGLT Uruguay S.A. y sus subsidiarias, han convertido los activos y pasivos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

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

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

El control se logra cuando el inversor está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre esta última. Específicamente, el inversor controla una entidad receptora de la inversión, si y solo si tiene:

- Poder sobre la entidad receptora de la inversión (es decir, existen derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la misma).
- Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión.
- Capacidad de utilizar su poder sobre la entidad receptora de la inversión para afectar sus rendimientos de forma significativa.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

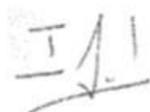
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

53



Francisco Sersale
Presidente

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

4.2. Bases de consolidación (continuación)

Cuando el inversor tiene menos de la mayoría de los derechos de voto o similares de la entidad receptora de la inversión, el inversor considera todos los hechos y circunstancias pertinentes a fin de evaluar si tiene o no poder sobre dicha entidad, lo que incluye:

- La existencia de un acuerdo contractual entre el inversor y los otros tenedores de los derechos de voto de la entidad receptora de la inversión.
- Los derechos que surjan de otros acuerdos contractuales.
- Los derechos de voto del inversor, sus derechos potenciales de voto o una combinación de ambos.

El inversor evaluará nuevamente si tiene o no el control sobre una entidad receptora de la inversión si los hechos y las circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los tres elementos de control arriba descriptos. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la controladora obtiene el control sobre la subsidiaria y finaliza cuando la controladora pierde el control sobre la misma. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que la controladora adquiere el control de la subsidiaria hasta la fecha en que la controladora deja de controlar la misma.

El resultado del ejercicio y cada componente del otro resultado integral se atribuyen a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si los resultados de las participaciones no controladoras dan lugar a un saldo deudor. De ser necesario, se realizan los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias a fin de que sus políticas contables se ajusten a las políticas contables del Grupo.

Un cambio en la participación en una subsidiaria, sin que haya pérdida de control, se contabiliza como una transacción de patrimonio. Cuando la controladora pierde el control de una subsidiaria:

- Da de baja los activos (incluida la plusvalía) y los pasivos de la subsidiaria.
- Da de baja el importe en libros de cualquier participación no controladora.
- Da de baja las diferencias por conversión acumuladas, registradas en el patrimonio.
- Reconoce el valor razonable de la contraprestación que se haya recibido.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión residual retenida.
- Reconoce cualquier saldo positivo o negativo como resultados, y
- Reclasifica a los resultados o resultados acumulados, según corresponda, la participación de la controladora en los componentes anteriormente reconocidos en el otro resultado integral, tal como se requeriría si la controladora hubiese directamente vendido los activos o pasivos relacionados.

4.3 Moneda funcional

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

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

4.4. Costos por préstamos

Los costos financieros generados por los préstamos obtenidos para aplicar a la financiación de los proyectos urbanísticos (en desarrollo) en forma directa, se incluyen formando parte del costo de dichos activos, de acuerdo a lo establecido por la NIC 23 "Costos por préstamos". Adicionalmente, en los casos de préstamos genéricos, es decir, sin asignación específica a un proyecto urbanístico determinado, se empleó el criterio de asignación previsto en la mencionada NIC. El importe de los costos por préstamos

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

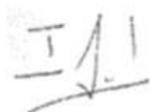
Adler, Hasenclaver & Asociados S.R.L.

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

54



Francisco Sersale
 Presidente

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.4. Costos por préstamos (continuación)**

capitalizados durante los ejercicios que se informan no excede al total de los costos por préstamos en que se han incurrido durante ese mismo ejercicio, respectivamente. El resto de los costos por préstamos son reconocidos en resultados cuando se incurren. Al cierre del presente ejercicio no se cumplen con las condiciones de capitalización requeridas por la NIC 23.

4.5. Impuesto a la Ganancias**Impuestos**

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto a las ganancias corriente por pagar y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el ejercicio. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales de la Sociedad, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad en concepto del impuesto corriente, en caso de corresponder, se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del período sobre el cual se informa.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes a esos rubros utilizadas para determinar el resultado fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles en el futuro. Se reconocerá un activo por impuesto diferido, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuesto diferido debe someterse a revisión al final de cada ejercicio sobre el que se informe y se debe reducir el importe del saldo del activo por impuesto diferido, en la medida que estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del período sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente haya terminado el proceso de su aprobación. La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Una entidad debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos sólo si: a) tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y b) los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a las ganancias correspondiente a la misma autoridad fiscal, y la Sociedad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Los impuestos diferidos activos se reconocen por los quebrantos impositivos trasladables a ejercicios futuros, para los que se estima que es probable su compensación con ganancias impositivas futuras. Se requiere un juicio significativo de la Dirección para determinar el importe de impuestos diferidos activos que pueden ser reconocidos, basándose en la probabilidad de ocurrencia de ganancias impositivas futuras y estrategias de planeamiento fiscal.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse en el resultado del ejercicio, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

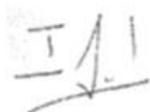
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

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

4.5. Impuesto a la Ganancias (continuación)

Reforma fiscal

Con fecha 2 de junio de 2021 se publicó la Ley N° 27.630, la cual introdujo ciertas modificaciones a la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019) consistentes principalmente en la modificación de las alícuotas del Impuesto a las Ganancias aplicables a las sociedades para los ejercicios fiscales que se inicien partir del 1 de enero de 2021.

Estas modificaciones consisten en la aplicación de alícuotas escalonadas tomando como base la ganancia neta acumulada de acuerdo al siguiente detalle:

- (i) Hasta \$ 5.000.000 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán una alícuota del 25%;
- (ii) Más de \$ 5.000.000 y hasta \$ 50.000.000 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 1.250.000 más una alícuota del 30% sobre el excedente de ese monto;
- (iii) Más de \$ 50.000.000 de la ganancia neta imponible acumulada: abonarán un monto fijo de \$ 14.750.000 más una alícuota del 35% sobre el excedente de ese monto.

4.6 Impuestos diferidos

El Impuesto Diferido se reconoció sobre las diferencias temporarias entre bases contables de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus correspondientes bases fiscales.

Los Pasivos por Impuesto Diferido se reconocieron, generalmente, para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles en el futuro. Los Activos por Impuestos Diferidos, se reconocieron por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que se estime probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocieron cuando las diferencias temporarias surgieron de la plusvalía o del reconocimiento inicial (distinto al generado en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afectó la ganancia fiscal ni la ganancia contable.

La medición de los Activos y Pasivos por Impuesto Diferido al final de los ejercicios sobre los que se informan reflejan las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los Activos por Impuestos Diferidos se compensaron con Pasivos por Impuestos Diferidos sólo si a) existe legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad fiscal y b) los activos y pasivos por impuestos diferidos devienen del Impuesto a las Ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal teniendo GCDI S.A. la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. Los cargos por Impuestos Diferidos se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral.

4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto

Las personas y entidades extranjeras, así como las sucesiones indivisas, independientemente si están domiciliadas o con sede en la Argentina o en el extranjero, están sujetas al impuesto sobre los bienes personales del 0,25% del valor de las acciones emitidos por entidades de Argentina, al 31 de diciembre de cada año. El impuesto se aplica a los emisores argentinos de dichas acciones, tales como GCDI S.A., que tiene que pagar este impuesto, en sustitución de los accionistas correspondientes, y se basa en el valor de las acciones (valor patrimonial proporcional), o el valor contable de las acciones derivadas de los últimos estados contables al 31 de diciembre de cada año. El 29 de junio de 2016 el Congreso de la Nación aprobó la ley N° 27.260 “Régimen de sinceramiento fiscal” que prevé un régimen de amnistía fiscal y una reforma fiscal permitiendo declarar de manera voluntaria y excepcional y sin la obligación de ingresarlos al país, la tenencia de bienes en el país y en el exterior, dentro de un plazo que se extendió desde su entrada en vigencia hasta el 31 de marzo de 2017. El impuesto específico era del 10% hasta finales de 2016 y del 15% hasta finales de marzo de 2017. Algunas de las disposiciones que surgen de la mencionada ley respecto a bienes personales fueron que se estableció una reducción de la alícuota del impuesto y la suba del mínimo sujeto a tributación. Las alícuotas, respectivamente, pasaron a 0,75%, 0,50% y 0,25% respectivamente.

Este régimen incluyó además la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los ejercicios fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los ejercicios fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

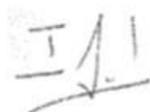
Adler, Hasenclaver & Asociados S.R.L.

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

56



Francisco Sersale
Presidente

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

4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto (continuación)

otros requisitos, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de “buen cumplidor”.

Por tal motivo, GCDI S.A. se ha adherido a este beneficio evitando así el ingreso del tributo en cuestión por los ejercicios 2016, 2017 y 2018. Recordamos que, respecto al saldo remanente del Impuesto sobre los Bienes Personales, la Sociedad tiene el derecho a obtener el reembolso del impuesto pagado por parte de los accionistas a quienes el impuesto mencionado le resultare aplicable, mediante el mecanismo de reembolso que la Sociedad estime conveniente.

La Sociedad ha regularizado a partir del ejercicio 2019, el pago del impuesto.

4.8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos desarrollados y mantenidos para obtener rentas, apreciación del capital o ambas y se miden a su valor razonable.

El valor razonable de los activos netos identificables surgió de los informes practicados por profesionales independientes peritos en la materia en oportunidad de producirse las combinaciones de negocios.

4.9. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo (P,PyE) se expresan al costo, neto de la depreciación acumulada y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Tal costo incluye el costo de reemplazar parte de las P,PyE y los costos por préstamos por proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen con los requisitos para su reconocimiento. Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado del resultado a medida que se incurren.

La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. Dichas vidas útiles responden a criterios y estándares razonables en función a la experiencia acumulada por la Dirección de la Sociedad. Para más información sobre la estimación de las vidas útiles asignadas, remitirse a la Nota 4.23.

Un componente de P,PyE o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se esperan obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan y ajustan prospectivamente a cada fecha de cierre de ejercicio, de corresponder. La evolución de los bienes P,PyE se expone en Nota 5.

4.10. Activos intangibles

4.10.1 Marcas y software

Comprende a las erogaciones efectuadas para la adquisición de software y el registro de marcas. Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los mismos se contabilizan al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. La amortización está calculada por el método de línea recta, cuya alícuota se determina en base a la vida útil asignada a los bienes a partir del mes de incorporación inclusive. La evolución de los activos intangibles se incluye en Nota 6.

El ejercicio y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al cambiar el ejercicio o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización en activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado del resultado en la categoría de gastos que resulte coherente con la función de dichos activos intangibles. Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado del resultado cuando se da de baja el activo.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

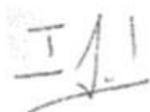
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

57



Francisco Sersale

Presidente

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

4.10. Activos intangibles (continuación)

4.10.2 Desarrollo de software

Los gastos de desarrollo de software incurridos en un proyecto específico se reconocen como activo intangible cuando la Sociedad puede demostrar:

- la factibilidad técnica de completar el activo intangible para que el mismo esté disponible para su uso esperado o su venta;
- su intención de completar el activo y su capacidad de utilizarlo o venderlo;
- cómo el activo generará beneficios económicos futuros;
- la disponibilidad de recursos para completar el activo y;
- la capacidad de medir los desembolsos de manera fiable durante su desarrollo.

Después del reconocimiento inicial del gasto de desarrollo como un activo, se aplica el modelo de costo que requiere que el activo se contabilice al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. La amortización del activo comienza cuando el desarrollo ha sido completado y el activo se encuentre disponible para ser utilizado. El activo se amortiza a lo largo del ejercicio en que se espera generará beneficios futuros. Durante el ejercicio de desarrollo, el activo se somete a pruebas anuales para determinar si existe deterioro del valor. La Dirección de la Sociedad ha podido corroborar que estos activos cumplen con todos los requerimientos exigidos por la NIC 38 para su capitalización.

4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros

La regla general de la NIC 36 establece que al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa, la Dirección debe evaluar si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, se estima el importe recuperable del mismo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado.

Para comprobar el deterioro del valor de las plusvalías originadas por las combinaciones de negocios, las mismas fueron distribuidas entre cada una de las UGE que posee la Sociedad, las cuales se han beneficiado por las sinergias de las combinaciones de negocios. Ello obliga a la Sociedad a realizar la prueba de deterioro en cada fecha de emisión de estados financieros de las UGE que las contienen.

Dado que los restantes activos que deben someterse a la evaluación de deterioro establecida en la NIC 36 están incluidos en alguna de las UGE a las que se les asignó una plusvalía, la Sociedad debe practicar la prueba de deterioro en cada fecha de preparación de estados financieros, con independencia de la existencia de indicios de deterioro. Por lo recién expuesto, no fue necesario diseñar un procedimiento de monitoreo de indicios, tal como lo establece la NIC 36.

La Dirección basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de pronósticos que se confeccionan por separado para cada una de las UGE del Grupo a las cuales se les asignaron los activos individuales.

Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los activos, se reconocen en el estado del resultado en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado. Una pérdida por deterioro reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la correspondiente depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para el activo en los ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado del resultado, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no se revierte en ningún ejercicio posterior.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

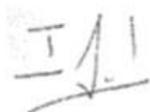
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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

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

4.12. Inventarios

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

4.12.1 Proyectos en construcción

Los inmuebles clasificados como inventarios se valúan al costo de adquisición y/o construcción, o a su valor de mercado estimado, el que sea menor. Entre los costos se incluyen el valor del terreno y las mejoras, los costos directos y gastos generales de construcción, costos por préstamos (cuando se cumplen los requisitos de la NIC 23) e impuestos inmobiliarios.

4.12.2 Proyectos terminados

Las unidades de los proyectos urbanísticos se exponen como "Proyectos terminados" cuando el proceso de construcción ha finalizado y las mencionadas unidades se encuentran en condiciones de ser entregadas o vendidas. Las erogaciones posteriores a la finalización de la construcción se reconocen en resultados, en la medida que no correspondan a gastos post construcción necesarios para que las unidades estén en condiciones de ser entregadas o vendidas.

El costo de construcción de unidad funcional es reconocido al momento en que la misma es entregada al cliente, reduciendo consecuentemente su valor de Inventario. Dicho costo se reconocerá como ganancia o pérdida por la venta determinado por su precio normal de venta menos un margen, calculado este último sobre la base de un promedio ponderado de las unidades desarrolladas simultáneamente durante el proyecto.

El mencionado margen bruto se obtiene a partir de los ingresos y costos totales estimados para cada edificio calculado al momento en que la unidad es entregada, considerando los edificios ya lanzados y de esa forma minimizando el uso de estimaciones.

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

4.13. Arrendamientos

La identificación de un arrendamiento se efectúa bajo un modelo de control, distinguiendo los arrendamientos y los acuerdos de servicios sobre la base de si existe un activo identificado controlado por el cliente. El control existe si el cliente posee (i) el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización del activo identificado, y (ii) el derecho de dirigir como es utilizado el activo.

Los activos que califican en arrendamiento requieren el reconocimiento de un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del mismo, excepto para aquellos arrendamientos de corto plazo o de bajo valor de los activos.

El derecho de uso del activo es inicialmente reconocido al costo y subsecuentemente medido a costo (sujeto a ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por desvalorización, de existir, ajustados por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento.

El derecho de uso del activo se re expresa mediante la aplicación del procedimiento de ajuste descrito en la Nota 3.2.

El pasivo por arrendamiento es inicialmente reconocido al valor actual de los pagos del arrendamiento que son pagados en dicho momento inicial; con posterioridad, el pasivo por arrendamiento es ajustado por interés (reconocido como gasto financiero) y los pagos del arrendamiento, así como por el impacto de modificaciones al arrendamiento, entre otros.

La Sociedad no posee acuerdos por arrendamientos significativos al 31 de diciembre de 2022.

4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes

La Sociedad clasifica a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- se espera realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad;
- se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- se espera realizar dentro del ejercicio de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

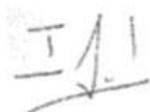
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes (continuación)**

Adicionalmente, los pasivos se exponen como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- se espera liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad;
- se mantenga fundamentalmente para negociación;
- debe liquidarse dentro del ejercicio de doce meses desde la fecha de balance; o
- la entidad no tenga un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

4.15. Inversiones en Sociedades

Las inversiones en sociedades son registradas por el método del valor patrimonial proporcional.

De acuerdo con este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo en la línea "Inversiones en asociadas" del estado de situación financiera, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de las inversiones en sociedades con posterioridad a la fecha de adquisición, el cual se refleja en el estado de resultados integrales en la línea "Resultado inversión en sociedades". La inversión incluye, en caso de corresponder, la llave de negocio identificada en la adquisición. Las asociadas son todas aquellas en las que el Grupo posee una influencia significativa, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, pero sobre las que no se ejerce control ni control conjunto. La influencia significativa en una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20% y menor al 50%.

De acuerdo a lo establecido por la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", y NIC 28, "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", las inversiones en las cuales dos o más partes tienen el control conjunto deben ser clasificadas en cada caso como operación conjunta cuando las partes que ejercen el control conjunto tienen los derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto. Considerando dicha clasificación, los negocios conjuntos son registrados por el método del valor patrimonial proporcional.

4.16. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios registradas por la Sociedad corresponden a combinaciones efectuadas con anterioridad al ejercicio 2011 y la resultante de la compra de Caputo. Dichas combinaciones se contabilizaron mediante el método de adquisición. La contraprestación de la adquisición se midió al valor razonable estimado (a la fecha de intercambio) de los activos cedidos y pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio, excepto los activos o pasivos por impuesto diferido y los pasivos o activos relacionados con los acuerdos de beneficios a los empleados que fueron reconocidos y medidos de conformidad con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias y NIC 19 Beneficios a los empleados respectivamente. Los costos relacionados con la adquisición se reconocieron en resultados al ser incurridos.

4.17. Provisiones

Las provisiones se reconocieron, en los casos en que la Sociedad frente a una obligación presente (ya sea legal o implícita) a su cargo originada en un suceso pasado, resulte probable que tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y haya sido posible hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión fue la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoció una cuenta por cobrar como un activo si se consideró virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar pudo ser medido con fiabilidad. En Nota 32 se presenta un detalle de los principales reclamos recibidos por la Sociedad y en Nota 17 se exponen las provisiones realizadas por la Sociedad por juicios y otras contingencias.

4.18. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros basado en dos criterios, según NIIF 9: i) El modelo de negocio de la Sociedad para administrar los instrumentos financieros, y ii) Si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos financieros representan "Solo Pagos de Principal e Intereses" (SPPI).

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclaver & Asociados S.R.L.

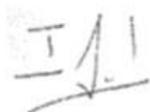
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.18. Instrumentos financieros (continuación)**

La clasificación y medición de los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad es la siguiente:

- a) Instrumentos financieros medidos Valor Razonable con Efecto en Resultados (FVTPL, por su sigla en inglés).**
 Estos instrumentos se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados del periodo. Los instrumentos financieros medidos a "FVTPL" son mantenidos para negociar y se adquieren principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los instrumentos derivados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados con tratamiento de contabilidad de cobertura. Los instrumentos financieros de esta categoría se clasifican como Otros activos o pasivos financieros corrientes. Su valorización posterior se realiza mediante la determinación de su valor razonable, registrando los cambios de valor en el Estado Consolidado de Resultados Integrales, en la línea Otras ganancias (pérdidas).
- b) Instrumentos financieros medidos a Costo Amortizado.**
 Se mantienen con el objetivo de recolectar flujos de efectivo contractuales que cumplan con el criterio "solo pagos de principal e intereses" (SPPI). Estos instrumentos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos y gastos financieros, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja en cuentas se reconoce en utilidad o pérdida de periodo. Se incluyen en esta categoría los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por pagar y los préstamos incluidos en Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes. Su reconocimiento se realiza a través del costo amortizado, registrándose directamente en resultados el devengamiento de las condiciones pactadas.
- c) Instrumentos financieros medidos a Valor Razonable con Efecto en Resultados Integrales (FVOCI, por su sigla en inglés).**
 Con ganancias o pérdidas reclasificadas a resultados del periodo en el momento de la baja en cuentas. Los instrumentos financieros en esta categoría cumplen con el criterio "SPPI" y se mantienen dentro del modelo de negocio de la Sociedad, tanto para cobrar los flujos de efectivo como para venderlos.

A la fecha de cada Estado de Situación Financiera, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de que un instrumento financiero o un grupo de instrumentos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

En aquellas coberturas donde la documentación sea insuficiente o bien los test de coberturas resulten no ser altamente efectivos, los instrumentos en derivados se tratan como inversiones, con efecto inmediato en resultados del periodo.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no posee instrumentos de cobertura.

Deudores comerciales (neto de deterioros acumulados)

Las cuentas comerciales se reconocen como activo cuando la Sociedad genera su derecho de cobro, en base a los criterios de reconocimiento de ingresos.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos los deterioros de valor acumulados.

Importes por cobrar a plazo prolongado se registran a sus valores descontados, a fin de reconocer la porción de ingresos financieros implícitos en las operaciones.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, para aquellas transacciones significativas de plazos superiores a un año.

Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses, clasificados dentro del rubro "Préstamos", se reconocen inicialmente a su valor justo, el que corresponde al valor en la colocación descontado de todos los gastos de transacción directamente asociados a ella, para luego ser controlados utilizando el método del costo amortizado en base a la tasa efectiva.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

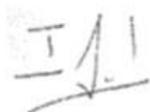
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
 Presidente

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

4.19. Cuentas de Patrimonio

Las partidas del patrimonio fueron preparadas de acuerdo con las normas contables vigentes. La contabilización de movimientos del mencionado rubro se efectuó de acuerdo con las respectivas decisiones asamblearias, normas legales o reglamentarias, aunque tales partidas no hubieran existido o hubieran tenido un saldo diferente en caso de haberse aplicado en el pasado las NIIF.

4.19.1. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$ 1 por acción y por acciones preferidas de valor nominal \$1 por acción.

4.19.2. Ajuste de capital

Representa la reexpresión del capital social de acuerdo a la NIC 29.

4.19.3. Prima de emisión

Corresponde a la diferencia entre el monto de suscripción de los aumentos de capital y el correspondiente valor nominal de las acciones emitidas reexpresadas de acuerdo a NIC 29.

4.19.4. Acciones en cartera

Se debitará la cuenta "Capital Social" por el valor nominal de las acciones adquiridas, exponiéndose dicho valor en "Acciones Propias en Cartera". El costo de adquisición de las acciones propias se debitará a la cuenta "Costo de acciones propias en cartera", y deberá exponerse dentro del Patrimonio Neto como parte de las cuentas de capital y a continuación del Capital Social, Ajuste del Capital Social y las Primas de Emisión. Este asiento se revertirá en oportunidad de la enajenación de las acciones.

4.19.5. Prima por negociación de acciones propias

En el momento de enajenación de las acciones propias en cartera, la diferencia entre el valor neto de realización de las acciones propias vendidas y su costo de adquisición se imputará, tanto en el caso de resultar positiva como negativa, a una cuenta de aportes no capitalizados de los propietarios que se denominará "Prima de negociación de acciones propias".

4.19.6. Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la Sociedad debe efectuar una reserva legal no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% de Capital Social, importe que se encuentra reexpresado de acuerdo a NIC 29.

4.19.7. Reserva facultativa

Corresponde a reservas realizadas por la Sociedad a su valor nominal reexpresadas de acuerdo a la NIC 29.

4.19.8. Resultados Acumulados

Comprende a las ganancias o pérdidas acumuladas sin asignación específica, que siendo positivas pueden ser distribuibles mediante decisión de la Asamblea de Accionistas, en tanto no estén sujetas a restricciones legales. Comprende el resultado de ejercicios anteriores que no fueron distribuidos, los importes transferidos de otros resultados integrales y los ajustes de ejercicios anteriores por aplicación de las normas contables.

Adicionalmente, de acuerdo a lo establecido por las normas de la CNV, cuando el saldo neto de los otros resultados integrales sea positivo, éste no podrá ser distribuido, capitalizado ni destinado a absorber pérdidas acumuladas; cuando el saldo neto de estos resultados al cierre de un ejercicio sea negativo, existirá una restricción a la distribución de resultados acumulados por el mismo importe.

Para la absorción del saldo negativo de la cuenta "Resultados Acumulados", en su caso, al cierre del ejercicio a considerar por la Asamblea de Accionistas, deberá respetarse el siguiente orden de afectación de saldos:

- a) Ganancias reservadas (voluntarias, estatutarias y legal, en ese orden);
- b) Contribuciones de capital;
- c) Primas de emisión y primas de negociación de acciones propias (cuando este rubro tenga saldo acreedor);
- d) Otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible) y;
- e) Capital social.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

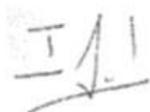
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas**

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Dirección de la Sociedad deba realizar juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes, al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa.

En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en ejercicios futuros un ajuste significativo al importe en libros del activo o del pasivo afectado.

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad, la Dirección no realizó juicios que podrían tener un potencial efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, excepto por lo mencionado en relación al reconocimiento de créditos por Impuestos.

A continuación, se describen las principales estimaciones contables y suposiciones subyacentes contenidas en los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección.

Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual las estimaciones son revisadas, ya sea en el ejercicio actual o futuro.

a) Estimación de vidas útiles

A continuación se describen los años de vida útil en los cuales la Dirección estima que los bienes agotarán su uso o dejarán de generar beneficios económicos a la Sociedad: a) Muebles y útiles 10 años, b) Hardware 5 años, c) Inmuebles 50 años, d) Mejoras en inmuebles propios 3 años, e) Mejoras en inmuebles de terceros 5 años, f) Instalaciones 5 años, g) Marcas 10 años, h) Software 3 años, i) Desarrollo de software 3 años; j) Maquinarias y equipos 10 años; k) Rodados 5 años; l) Autoelevadores 10 años; m) Encofrados 5 años.

La Dirección revisa sus estimaciones sobre las vidas útiles de los activos depreciables o amortizables a la fecha de cada ejercicio, basándose en la utilidad esperada de los activos. La incertidumbre en estas estimaciones se relaciona con la obsolescencia técnica que podría cambiar la utilidad de ciertos activos como software o equipos de tecnología.

En relación con la plusvalía, la misma se ha clasificado como de vida útil indefinida y está sujeta a análisis de deterioro.

b) Estimación del deterioro del valor de activos no financieros

Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE) excede su importe recuperable, que es el valor razonable menos los costos de venta, o su valor de uso, el que sea mayor. El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en información disponible sobre operaciones de venta similares, hechas en condiciones entre partes independientes para bienes similares, o en precios de mercado observables, menos los costos incrementales de disposición del bien.

El cálculo del valor de uso se basa en un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los próximos años y no incluyen las actividades de reestructuración a las que la Sociedad aún no se ha comprometido, ni las inversiones futuras significativas que aumentarán el rendimiento del bien o de la UGE que se somete a prueba. El importe

recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los ingresos de fondos futuros esperados a la tasa de crecimiento utilizada con fines de extrapolación, por lo que la incertidumbre se relaciona con dichas variables de estimación.

c) Impuestos

La Sociedad establece provisiones sobre la base de estimaciones razonables. El importe de tales provisiones se basa en varios factores, como la experiencia en inspecciones fiscales anteriores y las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal realizadas por la entidad sujeta al impuesto y la autoridad fiscal responsable. Diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones según las condiciones imperantes en el lugar de domicilio de la entidad del grupo económico.

El Activo por Impuesto Diferido originado en quebrantos impositivos se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que haya una ganancia impositiva disponible futura contra la cual puedan utilizarse tales pérdidas.

La determinación del importe del Activo por Impuesto Diferido que se puede reconocer requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Dirección, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

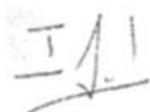
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

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

4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas (continuación)

d) Provisiones

Las contingencias incluyen procesos judiciales pendientes o reclamos por eventuales perjuicios a terceros por daños originados en el desarrollo de las actividades, así como también reclamos de terceros originados en cuestiones de interpretación legislativa. La naturaleza de las contingencias comprende cuestiones laborales, comerciales, impositivas y aduaneras.

El costo final de las mismas puede variar respecto de las provisiones contabilizadas por el Grupo GCDI basadas en diferentes interpretaciones de las normas, opiniones y evaluaciones finales de los daños y costas de los procesos judiciales en los que el Grupo GCDI es parte demandada. Por lo tanto, cualquier modificación en los factores o circunstancias relacionados con este tipo de provisiones, así como en las normas y regulaciones, podría tener un efecto significativo en los pasivos contingentes registrados por dichos juicios.

4.21. Reconocimiento de ingresos

La NIIF 15 "Ingresos por contratos con clientes" especifica como y cuando se reconocerá ingresos, así como la información adicional que la Sociedad debe presentar en los estados financieros. La norma proporciona un modelo único de cinco pasos basado en principios que se aplicará a todos los contratos con los clientes.

La Sociedad ha adoptado esta norma, adaptando su política contable de reconocimiento de ingresos. No surgen cambios en cuanto al momento del reconocimiento del ingreso, el control del cliente sobre el activo sigue produciéndose en el momento de la posesión. Sí surgieron cambios en cuanto al reconocimiento de activos y pasivos del contrato que deberán mantenerse y reconocer su ingreso o gasto al mismo momento que se reconocerá el ingreso derivado del contrato. Otro impacto que la Sociedad reconoció en sus estados financieros fue el reconocimiento del componente financiero de sus anticipos de clientes.

Según los métodos de transición de esta nueva norma, la Sociedad ha adoptado usar el método retroactivo con el efecto acumulado reconocido en la fecha de la aplicación inicial, por lo tanto, los saldos comparativos no fueron modificados.

Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra, (i) identificación del contrato, (ii) identificación de las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño, y (v) reconocer el ingreso.

A continuación, procedemos a detallar el proceso de reconocimiento de ingreso por segmento de negocio del Grupo.

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de compra venta de unidades funcionales en los proyectos residenciales que desarrolla bajo las marcas: Forum, Astor y Metra.

Para cada contrato, en virtud de las características de los proyectos la Gerencia de la Sociedad ha identificado las siguientes obligaciones de desempeño:

- Compromiso de entregar la unidad funcional (UF) – incluye el compromiso de entregar la UF, la cochera, entre otros, y de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes esenciales para la posesión;
- Compromiso de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes no esenciales para la posesión (amenities);

Considerando los proyectos vigentes disponibles para entrega: Astor Núñez, Astor San Telmo y Metra Puerto Norte, la Gerencia de la Sociedad ha concluido que los amenities no son una obligación de desempeño distinta que la entrega de la unidad funcional.

La Gerencia de la Sociedad evaluará si las obligaciones de desempeño identificadas sobre proyectos futuros constituirán dos obligaciones independientes o podrán ser consideradas una única obligación. La Sociedad reconoce los ingresos ordinarios procedentes de la firma de contratos al cumplirse todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Sociedad transfirió al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Sociedad no conservó para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retuvo el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios se midió confiablemente;
- se consideró probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción fueron medidos confiablemente.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

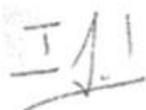
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

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

4.21. Reconocimiento de ingresos (continuación)

El precio de la transacción es definido como la suma de los importes cobrados y por cobrar a la fecha de la transacción más los componentes financieros.

- *Segmento de negocios: Construcción y Servicios*

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de construcción de largo plazo (entre 2-3 años generalmente) en su mayoría con clientes privados y algunos clientes públicos, en la República Argentina. La Sociedad considera que dichos contratos responden a una única obligación de desempeño.

Mediante la ejecución de los contratos de obra, la Sociedad y sus subsidiarias prestan un servicio de construcción sobre los activos de los clientes. En consecuencia, dada la prestación del servicio a lo largo del tiempo, los ingresos son reconocidos periódicamente hasta el límite del avance de obra. La selección del método para la medición del grado de avance requiere juicios profesionales y se base en la naturaleza del servicio prestado. La Sociedad calcula los grados de avance en función del avance físico de obra. Este método requiere que la gerencia de la Sociedad elabore presupuestos de costos respecto de las obras y se realice una medición fiable del grado de avance. Las eventuales modificaciones de los costos estimados son incorporadas periódicamente a los costos estimados actualizados durante el plazo del contrato. El estado de resultados expone los ingresos y costos reconocidos por las obras al cierre de cada ejercicio. Los costos incurridos representan trabajos realizados, lo que se corresponde con la transferencia de control al cliente. Los ingresos son registrados proporcionalmente al avance de obra. Los costos de operaciones incluyen mano de obra, materiales, costo de subcontratistas, y otros costos directos e indirectos. Dado la naturaleza del trabajo requerido para la realización de las obligaciones de desempeño de la Sociedad, la estimación de ingresos y costos de la obra es un proceso complejo, sujeto a un gran número de variables y requiere de juicios profesionales significativos.

La Sociedad estima las variables considerando los importes más probables a ser cobrados y hasta el monto máximo que se estima que no será revertido. La gerencia realiza las estimaciones con la información que tiene disponible.

4.22. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende efectivo, depósitos bancarios junto con otros a corto plazo, inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en montos de efectivo y que se encuentran sujetas a un riesgo mínimo de cambio de valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se expone: en moneda nacional, a su valor nominal y en moneda extranjera: se convirtieron al tipo de cambio vigente al cierre de los ejercicios aplicable para la liquidación de las respectivas operaciones. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio. Los activos tales como bonos y títulos públicos, fondos comunes inversión y pagares sin garantía fueron clasificados como "Activos Financieros al valor razonable con cambios en los resultados" teniendo en cuenta la naturaleza y propósito determinado al momento del reconocimiento inicial. La ganancia o pérdida neta por cualquier resultado obtenido originado en el activo se reconoció en los resultados y clasificándose como resultados financieros en el estado consolidado del resultado integral.

4.23. Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción básica es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, netas, de corresponder, de las recompras realizadas. La utilidad neta por acción diluida es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, y cuando son diluibles, incluyendo las opciones de compra de acciones, se ajustan por el efecto de todas las acciones potencialmente diluibles, como si hubieran sido convertidas.

Al computar la utilidad neta por acción diluida, los ingresos disponibles para los accionistas comunes, utilizados en el cálculo del resultado por acción básico, son ajustados por aquellos resultados que resultarían de la potencial conversión en acciones ordinarias.

La cantidad promedio ponderada de acciones en circulación se ajusta para incluir la cantidad de acciones ordinarias adicionales que hubieran estado en circulación, si se hubieran emitido las acciones ordinarias potencialmente diluibles. La utilidad neta por acción diluida se basa en la tasa de conversión o precio de ejercicio más beneficioso durante todo el plazo del instrumento desde el punto de vista del tenedor de dicho instrumento. El cálculo de la utilidad neta por acción diluida excluye las potenciales acciones ordinarias si su efecto es antidiluible.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

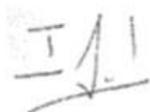
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

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

4.24. Distribución de dividendos

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la RG (CNV) N° 622 y el estatuto de la controladora, al menos el 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria de la ganancias neta del ejercicio y los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados no asignados, y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (si las hubiere), deberá destinarse a incrementar el saldo de la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social más el saldo de la cuenta Ajuste del capital.

Desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo, excepto en acciones liberadas - están sujetos a una retención de impuestos (el "Impuesto sobre Dividendos") a una tasa del 10% sobre el importe de dichos dividendos, respecto de personas humanas tanto argentinos como extranjeros. Sin embargo, si los dividendos se distribuyen a compañías locales, el Impuesto sobre Dividendos no es aplicable. La compañía retiene y paga este impuesto en nombre de sus accionistas y compensa los impuestos aplicables contra cualquier deuda hacia los accionistas.

Cabe aclarar que mediante la Ley 27.430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma. En forma adicional, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan fijando la alícuota en 7% (para los años 2018 y 2019) y 13% (a partir del año 2020).

La Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva (LSSRP) - B.O. 23 de diciembre de 2019, suspende la aplicación de la alícuota del 13% para la distribución de dividendos, estableciéndola en el 7%.

4.25 Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2021. Los mismos a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados financieros a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

El Directorio de la Sociedad introdujo algunos cambios en la exposición de ciertas partidas. Los estados financieros del ejercicio 31 de diciembre de 2021, que se presentan con fines comparativos, fueron modificados para incorporar el efecto de los cambios mencionados.

4.26 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general, en los estados financieros no se compensan ni los activos ni pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma, y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

4.27 Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía

La Sociedad comprueba que el valor en libros de sus inventarios y de sus activos, y plusvalía, no sea mayor que el valor recuperable de los mismos, lo cual realiza al cierre de cada ejercicio, más frecuentemente si es que existieran indicios que pudieran resultar en cambios significativos en el valor de algún activo.

En este contexto, GCDI agrupa sus activos en las diferentes Unidades Generadoras de Efectivos ("UGE"). Éstas son activos o grupos de activos que generan entradas de efectivo que son en buena medida independientes del flujo de efectivo de otros activos o grupos de activos. A saber, las diferentes UGE se distribuyen en los siguientes dos segmentos:

- I. **Segmento Construcción y Servicios**
Este segmento agrupa los activos relacionados a proyectos de construcción para terceras partes, así como, Logística Ambiental Mediterránea S.A. y LimpAr Rosario S.A.
- II. **Segmentos de Desarrollos Inmobiliarios**
Este segmento agrupa los activos relacionados tanto a los proyectos de desarrollo inmobiliario en curso, sea directamente por GCDI (como son Metra Puerto Norte y Astor San Telmo, entre otros) como a través de subsidiarias (como por ejemplo Forum Puerto del Buceo), como a activos de banco de tierra de la Compañía.

Esta segregación tiene en cuenta varios factores, entre los cuales prima el modo en que la Sociedad monitorea la operación del negocio o cómo toma decisiones de continuar o discontinuar activos y operaciones de la misma.

El importe recuperable se mide, dependiendo el caso, como el valor razonable menos el costo de venta, utilizando en dichos casos evaluaciones de terceras partes independientes, o bien por su valor de uso. Al evaluar el valor de uso se estima, para cada una de

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

66



Francisco Sersale
Presidente

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

4.27 Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía (continuación)

las diferentes UGE, el valor presente de sus flujos futuros de efectivo netos, los cuales son descontados a una tasa que refleja el costo medio ponderado del capital de la Compañía, elaborados por la alta gerencia de la Compañía, con diferentes probabilidades de ocurrencia.

En el caso de que el valor recuperable fuera inferior a su valor en libros, se reconoce entonces una pérdida por deterioro en el estado de resultados, reduciendo así el valor del activo hasta su valor recuperable. Consecuentemente, una vez registrada una pérdida por deterioro de valor correspondiente a un activo, la base de cálculo futura tendrá en cuenta la reducción del valor del activo ya registrada.

Prueba de deterioro de la plusvalía

GCDI grupo realiza la prueba de deterioro de la plusvalía al menos una vez al año o más frecuentemente si existieran indicios de deterioro. Para ello, la Sociedad calcula el valor recuperable de la misma a través de su valor en uso y lo compara con su valor de libros. El valor de uso se determina descontando un flujo de efectivo estimado de los próximos 5 años, el cual fue construido en base a los supuestos aprobados por la gerencia de la Compañía, y se toma una tasa de crecimiento de largo plazo para flujos posteriores al mismo. Los principales supuestos para realizar la prueba de deterioro de la plusvalía atribuible a la UGE Construcción son los siguientes:

	<u>Dic 31, 2022</u>
Valor de la plusvalía	4.409.849
Valor de los activos netos relacionados	260.981
Valor en libros de la UGE	4.670.830
Valor recuperable resultante	
Tasa de descuento anual antes de impuestos a pesos constantes (*)	17,90%
Tasa de crecimiento de largo plazo bajo un escenario base	5,00%
Ponderación escenario base	9.102.113

(*) GCDI utiliza una tasa de descuento que pondera el costo del capital y de la deuda antes de impuestos, la cual refleja los parámetros vigentes al momento de realizar el análisis.

4.28 Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 no están afectados por factores estacionales.

4.29 Adquisiciones y disposiciones

Con fecha 17 de octubre de 2022, el Directorio de la Sociedad aprobó la suscripción por parte de GCDI LLC, una compañía de responsabilidad limitada (Limited Liability Company) -a ser constituida por la Sociedad en el Estado de Delaware, Estados Unidos, cuyo único socio y manager será la Sociedad. Se informó que el motivo de la suscripción del GCDI LLC Credit Agreement consiste en la obtención de fondos por parte de GCDI LLC a los fines de que ésta pueda financiar posteriormente a MRL a través de la Línea de Crédito a MRL con el objetivo de brindar liquidez y nuevos fondos a MRL que le permitan continuar con el desarrollo del emprendimiento inmobiliario denominado "Venice" ubicado en la fracción de aproximadamente 30 hectáreas sito en Solis s/n y vías del tren de la Costa, Partido de Tigre. A la fecha de los presentes estados financieros, no se han realizado operaciones entre dichas sociedades.

La Sociedad durante el año 2022, solo no realizado la adquisición mencionada en el párrafo anterior.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

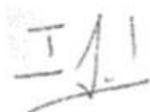
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

67



Francisco Sersale
Presidente

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 2022	33.483	34.763	485.088	247.565	82.053	76.453	959.405
Adquisiciones	-	11.026	-	5.246	-	-	16.272
Disminuciones	(8.948)	(5.324)	-	(13.055)	(20.302)	-	(47.629)
Total	24.535	40.465	485.088	239.756	61.751	76.453	928.048
Balance al 1º de enero de 2022	(27.622)	(25.935)	(215.954)	(234.732)	(71.937)	(60.482)	(636.662)
Depreciaciones	(1.478)	(7.412)	(45.752)	(14.027)	(2.613)	(12.299)	(83.581)
Disminuciones	8.521	5.324	-	13.055	13.488	-	40.388
Total	(20.579)	(28.023)	(261.706)	(235.704)	(61.062)	(72.781)	(679.855)
Valor residual Dic 31, 2022	3.956	12.442	223.382	4.052	689	3.672	248.193

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2021	32.780	27.885	485.088	245.202	85.376	76.453	952.784
Adquisiciones	-	6.109	-	-	-	-	6.109
Ajuste por conversión	703	769	-	2.363	-	-	3.835
Disminuciones	-	-	-	-	(3.323)	-	(3.323)
Total	33.483	34.763	485.088	247.565	82.053	76.453	959.405
Balance al 1º de enero de 2021	(25.056)	(20.836)	(167.965)	(220.101)	(65.199)	(48.194)	(547.351)
Depreciaciones	(1.958)	(4.069)	(47.989)	(12.268)	(10.061)	(12.288)	(88.633)
Ajuste por conversión	(608)	(1.030)	-	(2.363)	-	-	(4.001)
Disminuciones	-	-	-	-	3.323	-	3.323
Total	(27.622)	(25.935)	(215.954)	(234.732)	(71.937)	(60.482)	(636.662)
Valor residual Dic 31, 2021	5.861	8.828	269.134	12.833	10.116	15.971	322.743

Nota 6. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2022	10.133	34.492	2.307	46.932
Adquisiciones	-	-	12.763	12.763
Disminuciones	(6.689)	-	(257)	(6.946)
Total	3.444	34.492	14.813	52.749
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2022	(10.133)	(31.411)	(861)	(42.405)
Amortizaciones	-	(3.081)	(1.420)	(4.501)
Disminuciones	6.689	-	257	6.946
Total	(3.444)	(34.492)	(2.024)	(39.960)
Valor residual Dic 31, 2022	-	-	12.789	12.789

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

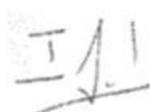


Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 6. Activos intangibles (continuación)

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2021	8.923	34.492	2.260	45.675
Adquisiciones	-	-	-	-
Ajuste por conversión	1.210	-	47	1.257
Total	10.133	34.492	2.307	46.932
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2021	(8.923)	(31.350)	(803)	(41.076)
Amortizaciones	-	(61)	(9)	(70)
Ajuste por conversión	(1.210)	-	(49)	(1.259)
Total	(10.133)	(31.411)	(861)	(42.405)
Valor residual Dic 31, 2021	-	3.081	1.446	4.527

Nota 7. Plusvalía

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Valor de origen al inicio del ejercicio	4.409.849	4.409.849
Pérdida por deterioro	-	-
Total Plusvalía	4.409.849	4.409.849

Nota 8. Inventarios

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	6.338.982	5.953.541
Metra Puerto Norte	628.926	1.083.987
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(58.945)	(148.417)
Astor San Telmo	(522.470)	(336.672)
Total Inventarios – No corrientes	6.386.493	6.552.439
Corrientes		
Proyectos en Construcción		
Forum Puerto del Buceo	1.197.656	2.146.424
Otros inventarios	2.489	2.489
Proyectos terminados		
Astor Núñez	30.571	34.346
Forum Alcorta	-	41.861
Metra Puerto Norte	3.201.754	2.488.086
Deterioros		
Forum Alcorta	-	(41.861)
Forum Puerto del Buceo	(539.229)	(608.777)
Metra Puerto Norte	(619.609)	(567.119)
Total Inventarios – Corrientes	3.273.632	3.495.449
Total Inventarios	9.660.125	10.047.888

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

69



Francisco Sersale

Presidente

Nota 8. Inventarios (continuación)

La evolución de los inventarios por proyectos al 31 de diciembre del 2022 es la siguiente:

No corrientes	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2022	5.616.869	935.570
Traspaso a corriente	-	(468.037)
Altas del ejercicio	385.441	87.185
(Deterioro) / Recupero por desvalorización del inventario	(185.798)	15.263
Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2022	5.816.512	569.981

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 2022	34.346	518.867	1.402.100	1.537.647	2.489
Traspaso a corriente	-	-	468.037	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-
Altas del ejercicio	430	-	348.784	-	-
Entregas del ejercicio	(4.205)	(177.361)	-	(879.220)	-
(Deterioro) / Recupero por desvalorización del inventario	-	(39.334)	61.052	-	-
Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2022	30.571	302.172	2.279.973	658.427	2.489

Nota 9. Activos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		5.847	11.390
Impuesto a las Ganancias		126.635	190.044
Activo por impuesto diferido		24	-
Total Activos por Impuestos		132.506	201.434

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta		-	191.119
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	6.673	-
Unidades recibidas por canje		1.020.167	169.087
Diversos en moneda nacional		795	-
Subtotal Otros créditos – No corrientes		1.027.635	360.206
Corrientes			
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		472	60
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	37	90.337	169.947
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		8.077	18.151
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	37	1.562	1.091
Impuestos Previsionales		8.762	17.588
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		1.373.954	1.342.688
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	37	52.088	99.290
Depósitos en garantía en moneda nacional		2.757	4.093
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	57.451	75.221
Depósitos judiciales en moneda nacional		13.052	65.719
Depósitos judiciales en moneda extranjera	37	3.166	2.006
Seguros a devengar en moneda extranjera	37	7	-
Gastos a rendir en moneda nacional		2.346	8.386
Gastos a rendir en moneda extranjera	37	-	1.480
Gastos a recuperar		13.611	44.582
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		4.107	50.377
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		152.852	1.303.213

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

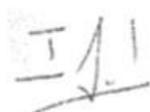
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

70



Francisco Sersale
Presidente

Nota 10. Otros créditos (continuación)

Crédito a cobrar por venta de activos en moneda extranjera	37	-	64.405
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión en moneda extranjera	37	136.896	120.041
Créditos varios UTES		110.407	26.839
Créditos impositivos UTES		45.095	32.864
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	37	27	30
Diversos en moneda nacional		4.414	6.508
Diversos en moneda extranjera	37	42.152	43.672
Unidades recibidas por canje		147.525	1.112.365
Subtotal Otros créditos – Corrientes		2.271.117	4.610.616
Total Otros créditos		3.298.752	4.970.822

Nota 11. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Deudores por venta de unidades		54.501	104.725
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		511.019	662.612
Subtotal Créditos por ventas – No corrientes		565.520	767.337
Corrientes			
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		417.931	486.659
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	37	11.550	58.926
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		3.594.101	3.460.689
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	12.483	223.100
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		4.036.065	4.229.374
Total Créditos por ventas		4.601.585	4.996.711

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
A vencer		
Hasta 3 meses	2.216.628	2.618.277
De 3 a 6 meses	19.299	248.790
De 6 a 9 meses	18.769	11.814
De 9 a 12 meses	16.615	13.776
Más de 12 meses	502.029	767.337
Sin plazo establecido	-	2.669
Vencido		
Hasta 3 meses	584.627	851.796
De 3 a 6 meses	329.553	55.742
De 6 a 9 meses	441.751	75.171
De 9 a 12 meses	296.083	65.071
Más de 12 meses	176.231	286.268
	4.601.585	4.996.711

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Nota	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Efectivo en moneda nacional		2.726	2.434
Bancos en moneda nacional		21.185	44.697
Bancos en moneda extranjera	37	18.176	55.025
Valores a depositar en moneda extranjera	37	8.853	10.462
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		-	133.690
Fondos comunes de inversión en moneda nacional en garantía		176.183	-
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIC		12.038	-
Fondos y títulos públicos en moneda nacional		-	17.428
Fideicomiso Metra Puerto Norte		404	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		239.565	263.736

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

71



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

Nota 13. Otras cuentas por pagar

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
No corrientes			
Acreedores varios en moneda extranjera	37	-	21.566
Dividendos a pagar en efectivo		93	181
Ingresos diferidos		-	66.820
Otros Pasivos		3.021	5.884
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		3.114	94.451
Corrientes			
Acreedores varios en moneda extranjera	37	156.444	29.689
Acreedores varios en moneda nacional		1.776.328	12.815
Provisión honorarios al Directorio		-	11.466
Ingresos diferidos		57.186	-
Otras deudas		28.746	13.154
Otras deudas UTE CRIK		63.649	22.545
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		2.082.353	89.669
Total Otras cuentas por pagar		2.085.467	184.120

Nota 14. Pasivos por contratos

		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
No Corrientes			
Cobros anticipados		6.090.694	8.575.916
Fondo de equipamiento		1.799	16.567
Fondo operativo		-	30
Otros pasivos del contrato		125.500	177.297
Impuesto al Valor Agregado		(85.697)	(237.578)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes		6.132.296	8.532.232
Corrientes			
Cobros anticipados		4.520.883	1.965.714
Fondo de equipamiento en moneda nacional		5.554	21.406
Fondo operativo en moneda nacional		3.264	5.287
Impuesto al Valor Agregado		(40.323)	(31.794)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes		4.489.378	1.960.613
Total Pasivos por contratos		10.621.674	10.492.845

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
No corrientes		
Astor San Telmo	6.132.296	7.748.686
Metra Puerto Norte	-	735.662
Otros proyectos	-	47.884
Total Pasivos por contratos – No corrientes	6.132.296	8.532.232
Corrientes		
Forum Puerto del Buceo	94.727	340.372
Metra Puerto Norte 2	1.971.836	1.103.498
Metra Puerto Norte 1	26.651	26.825
Segmento Construcción	2.381.726	468.875
Otros proyectos	14.438	21.043
Total Pasivos por contratos – Corrientes	4.489.378	1.960.613
Total Pasivos por contratos	10.621.674	10.492.845

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 ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se genera principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

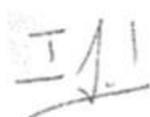
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 15. Préstamos

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	15.1	-	1.611.420
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.2 y 37	3.276.143	3.882.142
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3 y 37	3.183	3.485
Subtotal Préstamos – No corrientes		3.279.326	5.497.047
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	15.1	-	2.860.252
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	15.1 y 37	822.898	1.577.127
Préstamos recibidos en moneda nacional		4.304	-
Préstamos recibidos en moneda extranjera	15.1 y 37	497.374	283.461
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		114.789	28.108
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.2 y 37	113.454	1.708
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3 y 37	5.292	3.835
Subtotal Préstamos – Corrientes		1.558.111	4.754.491
Total Préstamos		4.837.437	10.251.538

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL EJERCICIO	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Saldos al inicio	10.251.538	12.689.245
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(4.988.757)	(4.102.890)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	328.321	130.434
Devengamiento costos financieros por cancelación de deuda	80.770	-
Cambio de pasivo ON XVI	48.394	(489.122)
Intereses devengados	396.380	2.142.963
Efectos de la variación del tipo de cambio	1.448.765	880.448
Adelantos en cuenta corriente	100.360	(44.691)
Pagos de capital	(2.604.953)	(517.262)
Pagos de intereses	(889.907)	(230.567)
Retenciones según contrato	(23.506)	(127.138)
Efecto de conversión de estados financieros	690.032	(79.882)
Saldos al cierre	4.837.437	10.251.538

15.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

El 20 de enero de 2022, la Sociedad remitió a Banco Itaú Argentina S.A. (“BIA”) una oferta para la celebración de un Memorandum de Entendimiento no vinculante, la cual fue aceptada por BIA en la misma fecha. El MOU contempló un acuerdo preliminar respecto de los términos y condiciones para la instrumentación de la eventual transferencia y cesión de la posición contractual y del certificado de participación del que es titular GCDI en el marco del “Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I” de fecha 13 de marzo de 2018 (incluyendo su primer adenda de fecha 26 de marzo de 2018 y la segunda adenda de fecha 5 de agosto de 2019), celebrado entre la Sociedad, BA Development II GmbH (“BA”) y Allaria Ledesma Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario financiero (la “Participación en Catalinas” y la “Potencial Transacción”, respectivamente), el cual no importaba un compromiso contractual o precontractual entre la Sociedad y BIA.

La Potencial Transacción estaba sujeta, entre otras condiciones, a (i) la obtención por parte de la Sociedad del consentimiento de BA para la Potencial Transacción; (ii) la dispensa del incumplimiento bajo las obligaciones negociables clase XVI, garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2023, por un valor nominal de US\$20.305.100 emitidas por la Sociedad en el marco de su programa global de emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas).

El 22 de febrero de 2022, la Sociedad informó que obtuvo en los plazos establecidos, el consentimiento de los Tenedores que representan el 75,4% del monto del capital total de las Obligaciones Negociables en circulación, superando de esta forma el 66% requerido en la Tercer Adenda a los efectos de implementar la propuesta que fuera establecida en la Solicitud de Consentimiento.

Con fecha 2 de marzo de 2022, el Directorio de la Sociedad aprobó la suscripción de una oferta de acuerdo marco dirigida a Banco Itaú Argentina S.A. que contempla los términos y condiciones para que la Sociedad, entre otras cuestiones, instrumentó la

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

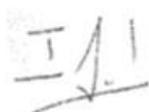
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

Nota 15. Préstamos (continuación)

transferencia y cesión a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A. de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria (la "Participación Catalinas") emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I de fecha 13 de marzo de 2018.

Asimismo, se aprobó también la suscripción de todos los acuerdos previos y definitivos para el perfeccionamiento de la Transacción los cuales contemplaron, entre otros aspectos principales: (a) (i) la cancelación de la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021, y las sumas de capital e intereses adeudadas bajo el mismo, como pago en especie por parte de Banco Itaú del precio de la Participación Catalinas en una proporción equivalente a las Sumas Adeudadas bajo el Contrato de Líneas de Crédito; y (ii) el pago por parte de Itaú Asset Management a GCDI de \$ 748.279.516, en concepto de suma equivalente a la diferencia entre el precio de la Participación Catalinas y el Pago en Especie; (b) la aplicación por parte de GCDI del precio remanente a cancelar a Argentum Investments V LLC ("Argentum") ciertos montos adeudados en concepto de pago de capital e intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum y que se encuentran garantizadas por una Carta de Crédito Standby emitida por Itaú Unibanco Nassau Branch; (c) la cancelación de la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito; (d) la enmienda, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras

15.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A. (continuación)

sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A.; (e) la rescisión de ciertos contratos celebrados en el marco del Fideicomiso Catalinas I entre la Sociedad y/o el Fiduciario y/o BA Development; (f) la rescisión del contrato de cesión pasiva con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en favor de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI garantizadas, a tasa de interés fija incremental, (g) el otorgamiento por Banco Itaú de una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad deberá realizar el 11 de agosto de 2022; (h) la documentación necesaria para la reducción de la SBLC en virtud de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas y una enmienda a la SBLC, entre otros documentos, entre GCDI e Itaú Unibanco, a fin de instrumentar el desembolso a efectuarse por Itaú Unibanco bajo la SBLC y establecer la forma de pago y el plazo para la cancelación de ciertas comisiones adeudadas por la Sociedad a Itaú Unibanco bajo la SBLC; y (i) la documentación a ser suscripta entre la Sociedad y Argentum, y por el cual Argentum dispense a la Sociedad de ciertos incumplimientos y del cumplimiento de determinadas obligaciones y compromisos bajo las Obligaciones Negociables Privadas a los fines de implementar la Transacción y permitir la firma del acuerdo marco, y consienta la modificación a las Obligaciones Negociables Privadas como consecuencia de la implementación de la Transacción, contando —en este último aspecto— con el dictamen favorable del Comité de Auditoría de la Sociedad. La oferta de acuerdo marco ha sido suscripta y fue aceptada por Banco Itaú en la misma fecha.

Asimismo, conforme lo establecido en la Propuesta, (a) una vez celebrada la Terminación de la Cesión Pasiva y cancelada la Hipoteca en Favor de Itaú, se constituyó hipoteca en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (i) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (ii) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.; y (b) se otorgó un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea en garantía del pago del 10% de capital e intereses de las Obligaciones Negociables que fue realizado el 11 de agosto de 2022.

Con fecha 4 de marzo de 2022, se perfeccionaron todos los acuerdos previos y definitivos establecidos en el acuerdo marco celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina S.A, quedando perfeccionado el cierre de la cesión y transferencia por parte de la Sociedad a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A, de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria de titularidad de la Sociedad emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I.

En el marco de la Transacción: (i) GCDI transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management; (ii) se cancelaron la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021; (iii) GCDI recibió de Itaú Asset Management \$1.076.035; (iv) la Sociedad canceló a Argentum Investments V LLC ("Argentum") la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000 (conforme fueron modificadas y reemplazadas por la obligación negociable privada emitida el 6 de abril de 2021, las "Obligaciones Negociables Privadas", y la cancelación parcial de capital e intereses realizada por la Sociedad, la "Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas").

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

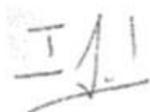
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 15. Préstamos (continuación)

La operación de dación en pago generó para la Sociedad, una ganancia neta de \$ 1.297.920.

(b) Préstamo Banco Itaú Uruguay S.A.

Con fecha 28 de julio de 2022 se suscribió un contrato de refinanciación con Banco Itaú Uruguay S.A. (el "Banco") y FDB S.A. (el "Deudor" y junto con el Banco, las "Partes"). Las cuales acuerdan refinanciar el Capital, el cual será cancelado totalmente por el Deudor antes del 30 de septiembre de 2023.

El Deudor se obliga a realizar amortizaciones mínimas que serán controladas en forma trimestral, en (o antes de) el día 30 de cada trimestre. El Capital devengará intereses compensatorios a una tasa de interés nominal anual fija del 4,50 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 4,58 % (la "Tasa de Interés Compensatorio"). En la medida que, en el trimestre correspondiente, el Deudor cumpla con las Amortizaciones Mínimas exigidas, los intereses compensatorios devengados para el trimestre siguiente serán calculados a una tasa de interés nominal anual fija del 2.75 % (la "Tasa de Interés Compensatorio Bonificada"). Los intereses serán calculados sobre la base de un año de 365 días por los días efectivamente transcurridos. Estos intereses serán pagaderos trimestralmente el día 30 de cada trimestre. El Deudor y los Garantes ratifican que cada una de las garantías otorgadas al Banco continúan válidas y vigentes en todos sus términos. En particular, las hipotecas, las fianzas la cesión de créditos y las prendas de **15.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)**

(b) Préstamo Banco Itaú Uruguay S.A. (continuación)

acciones. Así como cualquier otra garantía que haya podido ser otorgada a favor del Banco no se encuentre mencionada en el acuerdo que no se extinguen y continúan garantizando todas y cada una de las obligaciones que nacen del Crédito Actual.

(c) Préstamo Ponte Armelina S.A.

El 7 de marzo de 2022, Ponte Armelina S.A. ("PASA"), como deudora, y TGLT Uruguay S.A. como fiadora, han suscripto con Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD (los "Acreedores") un contrato de financiamiento (el "Contrato de Financiamiento"). Como consecuencia del Contrato de Financiamiento los Acreedores otorgarán a PASA, un financiamiento por hasta US\$ 1.940.000, el cual estará afianzado por TGLT Uruguay S.A., con vencimiento el 31 de marzo de 2022 con una tasa de interés fija nominal anual del 12,00%.

Los fondos a ser desembolsados bajo el Contrato de Financiamiento serán aplicados por PASA, principalmente, a la financiación de capital de trabajo. El Contrato de Financiamiento será garantizado, entre otras, por (a) una ampliación y enmienda a la prenda en primer grado y sin desplazamiento sobre el 100% de las acciones de PASA; y (b) una ampliación y enmienda a la cesión fiduciaria en garantía celebrada entre GCDI S.A., en calidad de fiduciante, Promotora Fiduciaria S.A., en calidad de fiduciario, y los Acreedores, en calidad de beneficiarios, como así también por el otorgamiento por parte de PASA y TGLT Uruguay S.A. de pagarés en favor de los Acreedores.

Con fecha 31 de marzo de 2022, suscribieron un contrato de refinanciación de los préstamos existentes otorgados por los Acreedores, en su carácter de prestamistas, a PASA, en su carácter de prestataria y TGLT UY, en su carácter de fiador, cuyos montos de capital e intereses adeudados al 31 de marzo de 2022 totalizaban de US\$2.868.825 y US\$186.102, respectivamente, a los efectos de redocumentar dichos préstamos en una única facilidad común cuya fecha de vencimiento será el 31 de diciembre de 2022 y tendrá una tasa de interés fija del 12% nominal anual.

Con fecha 21 de diciembre de 2022, PASA, como deudora y TGLT UY, como fiadora han suscripto con sus Acreedores, una enmienda al contrato de refinanciación celebrado al 31 de marzo de 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 1° de marzo de 2023.

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

(d) Otros

Con fecha 17 de octubre de 2022 el Directorio aprobó la suscripción por parte de una Compañía de responsabilidad limitada en su carácter de deudora, con Hospitality Infrastructure LLC. e IRSA International LLC., en su carácter de otorgantes, un contrato de línea

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

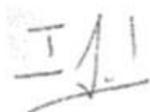
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 15. Préstamos (continuación)

de crédito por un monto máximo de capital de hasta US\$ 4.000.000 (Dólares estadounidenses cuatro millones) devengando una tasa de interés fija del 12,00% nominal anual cuyo vencimiento operará el día 31 de diciembre de 2023 amortizando capital e intereses al vencimiento. La misma será constituida por la Sociedad en el Estado de Delaware, Estados Unidos, cuyo único socio y manager será la Sociedad (GCDI S.A.). El destino de los fondos será otorgar un financiamiento junto con Marcelo Rodolfo Gómez Prieto a Marina Río Luján S.A. A la fecha de los estados financieros no se ha concretado dicho desembolso.

15.2 Obligaciones Negociables

Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son:

Clase	Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	3.140.386	108.183	3.733.365	-
XVII	135.757	5.271	148.777	1.708
Total en moneda extranjera	3.276.143	113.454	3.882.142	1.708

15.2 Obligaciones Negociables (continuación)

En base a las operaciones realizadas descriptas en el apartado 15.1, la Sociedad abonó el 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad realizó el 11 de agosto de 2022.

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

15.3 Arrendamiento Financiero

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Hasta 1 año	5.529	3.925
Más de 1 año y no más de 5 años	3.289	3.701
Cargos financieros futuros	8.818	7.626
	(343)	(306)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	8.475	7.320

15.4 Arrendamiento Financiero (continuación)

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Hasta 1 año	5.292	3.835
Más de 1 año y no más de 5 años	3.183	3.485
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	8.475	7.320

Nota 16. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Plan de pagos de impuestos provinciales		14.489	-
Plan de pagos de impuestos municipales		-	483
Plan de pagos de impuestos nacionales		-	49.616
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		14.489	50.099
Corrientes			
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		13.485	31.675
Impuesto al Valor Agregado		-	2.893
Impuesto a los Bienes Personales		13.600	15.885
Impuestos provinciales		-	3.945
Plan de pagos de impuestos nacionales		89.542	9.075
Plan de pagos de impuestos provinciales		13.395	-
Plan de pagos de impuestos municipales		246	2.920

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

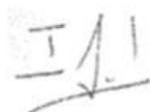
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

76



Francisco Sersale
Presidente

Nota 16. Otras cargas fiscales (a continuación)

Provisión de impuestos nacionales		6.801	15.469
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		64.467	45.743
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	37	359	3.658
Otras cargas fiscales UTE CRIK		1.640	2.965
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		203.535	134.228
Total Otras cargas fiscales		218.024	184.327

Nota 17. Provisiones

No Corriente		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
En moneda nacional			
Saldos al 1° de enero de 2022		-	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		-	-
Altas (I)		453.098	-
Utilizaciones durante el ejercicio		-	-
Total Provisiones no corriente		453.098	-
Corriente			
En moneda nacional			
Saldos al 1° de enero de 2022		602.852	798.607
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(293.368)	(269.525)
Altas (I)		452.900	199.125
Utilizaciones durante el ejercicio		(2.366)	(125.355)
Total Provisiones corriente		760.018	602.852

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

Nota 18. Pasivos por impuestos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto Diferido	29	898.113	136.114
Subtotal Pasivos por impuestos – No corrientes		898.113	136.114
Corrientes			
Impuesto a la renta a pagar en moneda nacional		39	215
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera	37	-	21
Subtotal Pasivos por impuestos – Corrientes		39	236
Total Pasivos por impuestos		898.152	136.350

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos a pagar en moneda nacional		102.561	270.066
Sueldos a pagar en moneda extranjera	37	-	6.397
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		93.284	135.905
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	37	341	6.494
Plan de pagos de cargas sociales		101.796	108.192
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		194.618	189.121
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	37	488	501
Anticipos al personal		-	(4.471)
Total Remuneraciones y cargas sociales		493.088	712.205

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

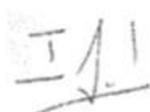


Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

77



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 20. Deudas comerciales

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	23.930	87.197
Total Deudas comerciales – No corrientes		23.930	87.197
Corrientes			
Proveedores en moneda nacional		586.584	1.041.389
Proveedores en moneda extranjera	37	631.100	327.958
Cheques diferidos en moneda nacional		518.428	876.505
Cheques diferidos en moneda extranjera	37	-	57.760
Provisión para gastos en moneda nacional		119.348	385.790
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	84.791	70.104
Provisión de obras en moneda nacional		1.125.738	1.291.952
Provisión para obras en moneda extranjera	37	56.951	159.499
Fondo de reparo en moneda nacional		90.631	58.681
Fondo de reparo en moneda extranjera	37	33.140	38.550
Deudas comercial UTE CRİK		13.940	31.383
Total Deudas comerciales – Corrientes		3.260.651	4.339.571
Total Deudas comerciales		3.284.581	4.426.768

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	491.809.457	53,17%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	105.787.862	11,44%	105.950.477	11,45%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽³⁾	257.330.608	27,82%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	9.752.147	1,05%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	166.098.395	17,96%	165.945.378	17,94%
Total Acciones Ordinarias	924.990.607	100%	924.990.607	100%

(4) 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.

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

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

(7) 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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Ingresos por entrega de unidades	545.980	359.880
Ingresos por venta de bienes de cambio	505.741	237.827
Ingresos por servicios prestados	12.143.427	13.501.159
Total Ingresos por actividades ordinarias	13.195.148	14.098.866

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Costo por entrega de unidades	590.146	287.819
Costos por venta de inventario	345.409	91.732
Costos por servicios prestados	10.250.185	11.212.157
Total Costo de las actividades ordinarias	11.185.740	11.591.708

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

78



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 24. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos y cargas sociales	332.947	350.708
Otros gastos del personal	12.512	1.103
Alquileres y expensas	8.398	28.831
Honorarios profesionales	4.924	16.396
Impuestos, tasas y contribuciones	362.869	312.534
Movilidad y viáticos	2.504	1.473
Gastos de computación y servicios	2.818	8.027
Gastos de oficina	3.038	4.332
Gastos de publicidad	20.888	12.741
Gastos de ventas	13.427	20.383
Gasto de posventa	11.946	-
Total Gastos de comercialización	776.271	756.528

Nota 25. Gastos de administración

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos y cargas sociales	696.040	835.875
Otros gastos del personal	30.686	4.141
Alquileres y expensas	54.131	74.867
Honorarios profesionales	355.944	361.795
Honorarios al Directorio	33.196	19.425
Honorarios a la sindicatura	12.813	12.932
Gastos de oferta pública	25.494	19.232
Impuestos, tasas y contribuciones	3.946	22.119
Movilidad y viáticos	5.793	4.622
Gastos de computación y servicios	41.774	50.309
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	83.581	88.633
Gastos de oficina	24.844	22.078
Gastos de mantenimiento de equipos	6.267	3.122
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	125.164	127.416
Seguros	14.709	18.540
Gastos generales	33.467	27.717
Total Gastos de administración	1.547.849	1.692.823

Nota 26. Otros gastos operativos

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Gastos bancarios	43.068	38.449
Gastos de consorcio	28.168	50.668
Otros créditos incobrables	78.307	100.278
Vicios ocultos	156.932	547.262
Acuerdos contractuales	500.075	491
Total Otros gastos operativos	806.550	737.148

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68


Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

79



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora


Francisco Sersale
Presidente

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Recupero de gastos	71.057	21.057
Alquileres ganados	9.733	2.392
Juicios y otras contingencias	(738.092)	(85.658)
Venta de propiedad, planta y equipo	20.431	3.290
Impuestos no recuperables	(10.338)	(105.936)
Diversos	89.443	45.001
Donaciones	(40)	-
Total Otros ingresos y egresos, netos	(557.806)	(119.854)

Nota 28. Resultados financieros

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	1.091.049	510.635
Egresos por diferencias cambiarias	(3.303.273)	(1.624.762)
Total Diferencias de cambio	(2.212.224)	(1.114.127)
Ingresos financieros		
Intereses	405.879	388.733
Descuentos por pronto pago	475.199	-
Resultado por venta de Inversiones transitorias	-	136.702
Resultado por tenencia de Inversiones transitorias	-	917
Actualizaciones índices	79.332	75.812
Valor actual	312.104	277.263
Total Ingresos financieros	1.272.514	879.427
Costos financieros		
Intereses	(1.258.267)	(2.813.789)
Subtotal Intereses	(1.258.267)	(2.813.789)
Otros costos financieros		
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	(3.235)	-
Subtotal Otros costos financieros	(3.235)	-
Total Costos financieros	(1.261.502)	(2.813.789)
Total Resultados financieros	(2.201.212)	(3.048.489)

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 diciembre de 2022 y 2021:

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias	-	(168)
Impuesto Diferido	(761.999)	(563.984)
Total del Impuesto a las Ganancias	(761.999)	(564.152)

El Impuesto Diferido al cierre del ejercicio 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 ejercicio es la siguiente:

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Quebranto de fuente nacional	822.257	1.661.901
Provisiones de gastos varios	297.718	490.889
Propiedades, planta y equipo	(52.279)	(31.740)
Valuación leasing financiero	(225)	(378)
Gratificaciones	20.254	73.248
Ingresos diferidos	5.707	13.622

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

80



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

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

Créditos Incobrables	(67.963)	(90.386)
Valuación de activos intangibles	(1.110)	13.369
Valuación de moneda extranjera	26.679	51.969
Valuación de inventarios	(1.916.489)	(1.745.750)
Valuación de inversiones transitorias	(1.910)	10.318
Valuación de propiedades de inversión	(236.902)	(163.098)
Valuación obligaciones negociables convertibles	(29.150)	(4.739)
Valuación pasivos del contrato	1.226.409	1.004.539
Costos financieros activados en bienes de cambio	(27.593)	(53.749)
Gastos UTES	(135)	(263)
Otros créditos	(582.446)	(407.825)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(380.935)	(958.041)
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(898.113)	(136.114)

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

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

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	714.604	(2.074.025)
Prescripción quebrantos	(40.807)	18.313
Ajuste por inflación impositivo	(826.875)	697.116
Autónomos	(181)	109
Inversiones Permanentes	(508.916)	1.196.930
Inversiones transitorias	1.494	(10)
Donaciones	(10)	-
Honorarios al Directorio	(4.502)	4.365
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	509	(144)
Valuación pasivos del contrato	(51.606)	-
Valuación prestamos	(1.731)	1.669
Venta de activos	(127.043)	70.634
Impuestos no deducibles	(2.453)	-
Gastos no deducibles	(5.948)	28.366
Gastos rodados	(163)	438
Intangibles	(232)	-
Provisiones	-	12.739
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	88.962	(512.620)
Diversos	2.899	(8.032)
Impuesto a las Ganancias	(761.999)	(564.152)

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

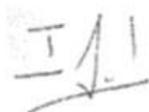
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

81



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

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

de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2022, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	600.571
2025	209.906
2027	11.780
Total	822.257

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	37	-	72.354
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		385.232	215.155
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	37	-	1.453.215
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		448	-
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		385.680	1.740.724
Corrientes			
CRÉDITOS POR VENTAS			
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		995	482
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		17.043	33.353
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	37	-	5.170
Subtotal		18.038	39.005
OTROS CRÉDITOS		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		5.144	9.411
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE		11.351	105.888
Eleprint S.A.		415	808
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		30.644	60.413
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		13	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		475.965	767.265
Accionistas personas físicas		13.600	-
Subtotal		537.132	943.785
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente		555.170	982.790
Total Créditos con partes relacionadas		940.850	2.723.514
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		-	43
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		9.704	-
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		9.704	43
Corriente			
Marina Río Luján S.A.		287	26.120
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	306
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		56	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		28.687	55.880
Limp Ar Rosario S.A.		738	789
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		100	978

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

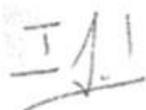
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

82



Francisco Sersale

Presidente

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

GCDI LLC en moneda extranjera	37	217	-
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)		134.796	1.426.036
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		165.038	1.510.109
Total Deudas con partes relacionadas		174.742	1.510.152

(1) Con fecha 17 de enero de 2020, con motivo de atender el cumplimiento en el corto plazo de obligaciones financieras existentes, la Sociedad emitió una obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 31 de diciembre de 2020 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengará un interés del 12% nominal anual, y se encuentra garantizada mediante una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000. Adicionalmente, la Sociedad informó en 3 ocasiones, con fecha 27 de enero de 2021, 22 de febrero de 2021 y 16 de marzo de 2021, GCDI SA y Argentum Investments acordaron extender el período de tolerancia de la Obligación Negociable, con fecha hasta el 24 de febrero de 2021, 17 de marzo de 2021 y 10 de abril de 2021 respectivamente, en los mismos términos y condiciones de la anterior oportunidad. Por último, se hace saber que lo aquí acordado e informado entre la Sociedad y Argentum Investments no representó un evento de incumplimiento bajo la Obligación Negociable ni bajo ningún otro contrato de financiamiento de la Sociedad. Finalmente con fecha 6 de abril de 2021, y con motivo de la refinanciación acordada con Argentum Investments V LLC sobre la obligación negociable, la Sociedad emitió una obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengará un interés del 12% nominal anual (sin perjuicio de reconocerse como intereses bajo la misma los intereses devengados e impagos de las ON Existentes, por un monto de US\$890.000); y se encuentra garantizada mediante (i) una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000 (Dólares Estadounidenses siete millones); (ii) el otorgamiento de una prioridad de cobro a favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables en caso de que la Sociedad transfiera y/o enajene alguna de sus participaciones en ciertas subsidiarias; y (iii) una futura cesión fiduciaria en garantía sobre ciertos inmuebles potenciales que podría recibir la Sociedad.

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

Con fecha 6 de febrero de 2023, la Sociedad en relación a la obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$544.087 con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022, establecieron un periodo de tolerancia hasta el 6 de febrero de 2023. El monto del capital e intereses compensatorios adeudados bajo dicha Obligación Negociables fueron cancelados en su totalidad. Ver Nota 15.

b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	(5.532)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	(2.840)	-
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(313)	(1.410)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(3.793)	64.718
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(29.208)	(64.718)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	35.756	(69.650)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	71.601	40.211
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(31.349)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	43.819	-
Fideicomiso Catalinas I	Aportes Financieros	-	(1.897)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(1.011)	-
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	-	(33.748)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	(78)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	14.239
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(13)	2.486
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Cobros recibidos	-	177.723
IRSA Inversiones y representaciones S.A.	Pagos efectuados	-	(9.323)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	-	(349)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(96.000)	(43.014)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

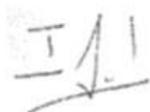
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	98.927	48.815
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	(3.037)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	333	234
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(45.900)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	45.900	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	(402)	978
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	-	(25.952)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	15.500	629
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	80	-
Marina Río Luján S.A.	Aporte financiero	(116.146)	-
Marina Río Luján S.A.	Anticipo Cpra inmuebles	(37.440)	(73.172)
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Cpra inmuebles	62.304	18.720
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	(13.122)	25.561
Marina Río Luján S.A.	Capitalización préstamo	1.284.453	-
Newbery 3431 S.A.	Venta de sociedad	-	635.267
Point Argentum Master Fund	Cobros recibidos	-	(198.794)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Transacción		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	5.532
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	2.840	-
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(4.579)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(393)	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	(35.134)	(13.156)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	1.011	1.897
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	149	(3.800)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	-	31.399
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(14.239)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(2.206)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	3.037	4.545
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(333)	(234)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	149	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	402	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	476	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(80)	(8.577)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	37.440	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	(62.304)	(18.720)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(650.362)	259.597
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	13.122	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	3.793	(64.718)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	31.349	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(51.529)	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	-	(28.440)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	(529.142)	(529.857)
SES S.A.	Dividendos	-	105.671

c) El Directorio de la Sociedad estableció que las Gerencias de primera línea de las mismas, en los términos del Art 270 de la Ley General de Sociedades, son las siguientes: Gerencia General; Gerencia de Finanzas; Gerencia de Administración; Gerencia de Operaciones; Gerencia de Soporte al Negocio; Gerencia de Asuntos Legales. Compensaciones al Directorio: La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la Compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias. Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

84



Francisco Sersale

Presidente

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas**31.1 Bienes de disponibilidad restringida**

1. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende US\$ 24.000.000. Como consecuencia de las transacciones de compraventa y distrato efectuadas entre la sociedad y servicios Portuarios, y siendo TGLT actualmente propietaria de 2 lotes del Predio total, las partes acordaron reducir la hipoteca en la suma de US\$ 8.000.000 sobre uno de los lotes, a donde se desarrolla el proyecto Metra Puerto Norte.
2. Al 31 de diciembre 2018, como consecuencia de la financiación obtenida por FDB S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco ITAU Uruguay S.A., su subsidiaria FDB, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad y la Sociedad se constituyó en fiador solidario de las obligaciones de FDB. Al 31 de diciembre 2019, con la nueva línea de crédito, se amplía la hipoteca a efectos de garantizar todas las Obligaciones Garantizadas por hasta la suma de US\$ 6.368.000 más un 50% sobre las Unidades. En todo momento del presente contrato, el monto de la Hipoteca vigente debe ser mayor o igual a la Deuda bajo el Contrato
3. El 4 de marzo de 2022, se perfeccionaron todos los acuerdos previos y definitivos establecidos en el acuerdo marco celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina S.A, quedando perfeccionado el cierre de la cesión y transferencia por parte de la Sociedad a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A, de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria de titularidad de la Sociedad emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I.

La Sociedad publicó la cuarta adenda al suplemento de prospecto relativo a las Obligaciones Negociables Clase XVI; incluyendo Banco Itaú otorgó una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad debía realizar y abono con fecha 11 de agosto de 2022; la constitución por declaración unilateral de conformidad con lo previsto por el artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables N°23.576, y sus modificatorias, una hipoteca unilateral en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (a) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (b) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida

55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.

31.2 Garantías emitidas y recibidas

1. Mediante la cancelación total del préstamo con el Banco ITAU, mencionado en la Nota 15.1, en las garantías emitidas bajo este contrato se produjeron los siguientes cambios: (a) la cancelación de la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito, constituyéndose hipoteca en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI; b) se otorgó un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea en garantía del pago del 10% de capital e intereses de las Obligaciones Negociables a ser realizado el 11 de agosto de 2022 y con el que la Sociedad ha cumplido; (c) enmienda, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A., manteniendo los activos garantizados a favor de dichas deudas.
2. El 11 de octubre de 2021, en el marco de la Solicitud de Consentimiento publicada por la Sociedad el 28 de septiembre de 2021, se informa que la Sociedad ha obtenido el consentimiento de Tenedores que representan el 90,7% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables Clase XVI en circulación, superando de esta forma el 51% requerido a los efectos de implementar la Modificación Propuesta en la Solicitud de Consentimiento. La sociedad realizó la cesión fiduciaria en garantía a favor de un fideicomiso en donde la Sociedad actúa como fiduciante y cualquier entidad, entre las instituciones autorizadas a funcionar como banco comercial bajo la Ley N°. 21.526 y sus modificatorias o cualquier otra entidad registrada como fiduciario financiero ante la CNV actúa como fiduciario (el "Fiduciario" y el "Fideicomiso MPN") y en beneficio de los Tenedores de las Obligaciones.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

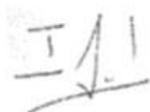
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

85



Francisco Sersale
Presidente

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas (continuación)**31.2 Garantías emitidas y recibidas (a continuación)**

Negociables, de (A) con respecto al emprendimiento inmobiliario desarrollado por GCDI en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, denominado como "Metra Puerto Norte" ("MPN"): (i) todos los créditos y cobranzas emergentes de los boletos de compraventa de las unidades funcionales de MPN cuya propiedad corresponda a GCDI (excluyendo los créditos por equipamiento que no excedan del 5% del precio de cada unidad funcional, y las erogaciones asociadas a dichos créditos); (ii) todos los créditos y cobranzas emergentes de las cuentas por cobrar relacionadas con las unidades funcionales vendidas y pendientes de entrega o entregadas de MPN (excluyendo los créditos por equipamiento que no excedan del 5% del precio de cada unidad funcional, y las erogaciones asociadas a dichos créditos); y (iii) todos los fondos percibidos por la venta de las unidades funcionales referidas en (i) y/o el cobro de los créditos referidos en (ii); B) todos los derechos económicos de la Sociedad a cobrar y a percibir todas las sumas de dinero (expresadas en Pesos, Dólares Estadounidenses o cualquier otra moneda), importes o pagos en especie (incluyendo, sin limitación, cualesquiera títulos, acciones, certificados de participación u otros activos), por cualquier concepto correspondientes a la Sociedad en su carácter de acreedor de (i) las cuotas que vencieron el 31 de julio de 2022, 31 de octubre de 2022 y a vencer el 31 de enero de 2023, del crédito que GCDI tiene en favor de SES S.A., instrumentado a través del acuerdo de reconocimiento y pago N° 1/2021 suscripto entre la Sociedad y SES S.A. con fecha 1 de julio de 2021 (incluyendo los fondos correspondientes al descuento o negociación de los cheques de pago diferido que hayan sido entregados por SES S.A. a la Sociedad) (el "Acuerdo de Reconocimiento y Pago con SES"), y (ii) el cobro del saldo del precio correspondiente al contrato de compraventa de acciones instrumentado entre la Sociedad y SES S.A. a través de la Oferta N°2/2021 para la adquisición de las acciones representativas del cincuenta por ciento (50%) del capital y de los votos de SES S.A. de titularidad de la Sociedad, con fecha 6 de julio de 2021 (el "Contrato de Compraventa de Acciones de SES"); (C) aquellos derechos económicos que tiene la Sociedad derivados de cualquier renovación y/o modificación y/o agregado y/o sustitución (total o parcial) del Acuerdo de Reconocimiento y Pago con SES y del Contrato de Compraventa de Acciones de SES (esos fondos, los "Fondos MPN" y en caso de existencia de dichos fondos en la cuenta del Fideicomiso MPN, el "Ingreso de Caja MPN"). Se establece que los fondos mencionados en los puntos (A), (B) y (C), son aplicados de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso para la creación y administración del Fideicomiso MPN a, entre otros, (i) el pago de las Cuotas de Amortización por Ingreso de Caja MPN; y (ii) al pago de los servicios de intereses de las Obligaciones Negociables con vencimiento posterior a la última Fecha de Amortización por Ingreso de Caja MPN.

Nota 32. Reclamos**Asuntos legales**

Todos los asuntos laborales, judiciales, comerciales, que debían ser provisionados por la Sociedad, se encuentran incluidos en la Nota 17 a los presentes estados financieros.

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

Con fecha 31 de agosto de 2020, Tennenbaum Living Trust y Merkin Family Foundation ("Tennenbaum y MFF") notificaron a la Sociedad, a través de Cogency Global Inc., nuestro agente autorizado en la ciudad de Nueva York, de la presentación de una demanda 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 contrato de Indenture de fecha 3 de agosto de 2017 (el "Indenture"), contra la Sociedad y contra el Bank of New York Mellon en su calidad de fiduciario, ante los tribunales del Distrito Sur de Nueva York.

Tennenbaum y MFF, quienes alegan ser titulares en conjunto de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a U\$S 18.000.000 (dólares estadounidenses dieciocho millones), con vencimiento original el 3 de agosto de 2027, rechazando la conversión de las obligaciones negociables convertibles en acciones, han iniciado acciones civiles de daños y perjuicios por un monto alegado de U\$S 900.000 (dólares estadounidenses novecientos mil) por un supuesto 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 y rechazando la conversión de sus obligaciones negociables en acciones.

En dicho contexto, la Sociedad hace saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encuentran en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria que tomó lugar con fecha 10 de febrero de 2020 (publicado bajo el ID 2588952), 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 dicho prospecto.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.

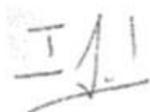
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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

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

Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Sociedad ha presentado los fundamentos de su posición y respondido en tiempo y forma la demanda recibida 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 Compañía realizó una presentación final el 27 de enero de 2021.

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

(i) la desestimación de la pretensión de Tennenbaum y MFF presentada en el marco de la "Trust Indenture Act" (la "TIA"), por la cual afirmaban que, al enmendar el Indenture Original, el Indenture Suplementario violaba dicho Indenture Original. Al respecto, el

Juez (a) determinó que en este caso la TIA no se aplica ya que las Obligaciones Negociables Convertibles se emitieron a través de una colocación privada, y no por medio de una oferta pública, por lo que si el Indenture Original fue violado o no depende de lo determinado en el propio contrato; y (b) en ese sentido, determinó que el umbral de conversión obligatorio no era en sí mismo un término esencial del Indenture Original, rechazando de esta manera las afirmaciones de Tennenbaum y MFF de que, al enmendar el umbral de conversión obligatorio, el Indenture Suplementario había afectado términos esenciales contenidos en el Indenture Original; y

(ii) rechazar el pedido de la Sociedad de desestimar en esta instancia la prosecución del reclamo de los Demandantes 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 implica que eso sea cierto ni que el Juez haya decidido sobre el fondo del asunto- que esa determinación debe ser objeto de mayor análisis a través de la continuación del juicio a ese respecto.

Con fecha 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó los alegatos luego de darse por concluida la etapa de prueba. El día 19 de octubre de 2022 tuvo lugar la audiencia para que las partes realicen la exposición oral de sus argumentos ante el Tribunal, previo al dictado de sentencia. A la fecha de los presentes estados financieros la sociedad se encuentre a la espera del dictado de la sentencia por parte del Tribunal.

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

Con fecha 10 de noviembre de 2021 Ayres Argentina Master Fund Limited ("Ayres") inició una demanda judicial contra la Sociedad en la Corte del Estado de Nueva York, con respecto a ciertas obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento el 3 de agosto de 2027 (las "Obligaciones Negociables Convertibles"), emitidas en el marco del contrato de Indenture 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, y han iniciado acciones civiles de daños y perjuicios por un monto de U\$S 840.000 (dólares estadounidenses ochocientos cuarenta mil) por un supuesto 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 del 16% a la fecha que determine el tribunal interviniente en concordancia con el Indenture.

En atención a la similitud de esta causa con el reclamo iniciado por Tennenbaum 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.

Al igual que en el caso Tennenbaum y MFF, la Sociedad hace saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encuentran en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria que tomó lugar con fecha 10 de febrero de 2020 (publicado bajo el ID 2588952), 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 dicho prospecto.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

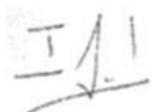
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 33. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Dic 31, 2022
Al 1° de enero de 2022	2.860.871
Ajustes por medición a valor razonable	(335.386)
Total al 31 de Diciembre de 2022	2.525.485

	Dic 31, 2021
Al 1° de enero de 2021	4.663.382
Ajustes por medición a valor razonable	(1.802.511)
Total al 31 de diciembre de 2021	2.860.871

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de Ja Propiedad de Inversión

Para la valuación tanto de Hudson como del predio de TOM el valor razonable de dichas propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado. Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas que se podrían obtener de arrendamientos en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad. El precio representa el valor de la propiedad sin la inclusión de financiamiento u otro componente novedoso especial o innovador a las condiciones normales de venta en la plaza.

Las siguientes tablas presentan información sobre las mediciones del valor razonable de la propiedad de inversión donde se fija un valor de tasación:

Tipo de Propiedad	Técnica de valuación	Tipo	M2	Precio por m2
Maltería de Hudson	Comparables	Desarrollo	147.896	USD 90 a USD 100
TOM	Comparables	Desarrollo	3.571	USD 160

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 SES S.A. (solo por el ejercicio 2021), 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

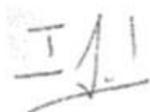
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

88



Francisco Sersale

Presidente

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2022	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2021
ACTIVO						
Activos no corriente	7.114.219	10.511.474	17.625.693	16.003.275	7.667.956	23.671.231
Activos corriente	5.527.352	4.856.328	10.383.680	6.114.887	7.475.209	13.590.096
Total de activos	12.641.571	15.367.802	28.009.373	22.118.162	15.143.165	37.261.327
PASIVO						
Pasivos no corriente	94.209	10.719.860	10.814.070	5.519.241	8.877.943	14.397.183
Pasivos corriente	4.078.993	8.933.218	13.012.211	6.911.315	7.192.659	14.103.974
Total de pasivos	4.173.202	19.653.078	23.826.281	12.430.556	16.070.602	28.501.158
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	8.468.369	(4.285.276)	4.183.092	9.687.606	(927.437)	8.760.169

Por los ejercicios de doce meses al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2022	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	12.106.919	1.088.229	13.195.148	13.488.401	610.465	14.098.866
Costos de las actividades ordinarias	(10.250.185)	(935.555)	(11.185.740)	(11.212.159)	(379.549)	(11.591.708)
Resultado bruto	1.856.734	152.674	2.009.408	2.276.242	230.916	2.507.158
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(1.834.950)	(405.589)	(2.240.539)	(1.906.753)	(453.967)	(2.360.720)
Otros Gastos Operativos	(117.773)	(688.777)	(806.550)	(126.781)	(610.367)	(737.148)
Otros gastos	(4.125)	(376)	(4.501)	-	-	-
Depreciaciones	(76.590)	(6.991)	(83.581)	(85.086)	(3.547)	(88.633)
Amortizaciones	-	-	-	(68)	(2)	(70)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(335.386)	(335.386)	(1.802.511)	-	(1.802.511)
Otros ingresos y egresos, netos	102.388	(660.194)	(557.806)	(135.144)	15.290	(119.854)
Resultado operativo	(74.316)	(1.944.639)	(2.018.955)	(1.780.101)	(821.675)	(2.601.776)
Resultado por inversiones en sociedades	201.919	(1.861.413)	(1.659.494)	(9.142)	(3.114.661)	(3.123.803)

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

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

Por los ejercicios de doce meses al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2022	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	13.195.148	-	13.195.148	12.465.936	1.632.930	14.098.866

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

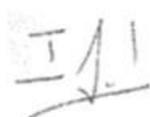
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

89



Francisco Sersale
Presidente

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2022	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2021
Inventarios	6.386.493	-	6.386.493	6.552.439	-	6.552.439
Créditos por ventas	565.520	-	565.520	767.337	-	767.337
Otros créditos	1.027.635	-	1.027.635	360.206	-	360.206
Propiedades de inversión	2.525.485	-	2.525.485	2.860.871	-	2.860.871
Propiedades, planta y equipo	248.193	-	248.193	322.743	-	322.743
Activos intangibles	12.789	-	12.789	4.527	-	4.527
Activos por impuestos	132.506	-	132.506	201.434	-	201.434
Inversiones en Sociedades	1.931.543	-	1.931.543	6.451.100	-	6.451.100
Plusvalía	4.409.849	-	4.409.849	4.409.849	-	4.409.849
Créditos con partes relacionadas	385.680	-	385.680	1.740.725	-	1.740.725
ACTIVOS NO CORRIENTES	17.625.693	-	17.625.693	23.671.231	-	23.671.231

Nota 35. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluida

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

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(4.577.078)	(5.862.385)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(4.577.078)	(5.862.385)
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	924.991	924.991
Acciones potenciales	-	-
Ponderación desde fecha de emisión	-	-
Acciones potenciales ponderadas	-	-
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	924.991	924.991
Resultado por acción básica	(4,95)	(6,34)
Resultado por acción diluida	(4,95)	(6,34)

Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 17
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 37
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 28

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

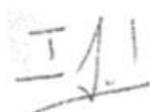
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

90



Francisco Sersale

Presidente

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio Vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos
ACTIVO				
Activo no corriente				
Otros créditos:				
Depósitos en garantía	US\$ 38	176,96	6.673	-
Créditos con partes relacionadas:				
Otros créditos	US\$ -	176,96	-	1.453.215
Total del activo no corriente			6.673	1.453.215
Activo corriente				
Otros créditos:				
Impuesto al Valor Agregado	U\$ 20.444	4,419	90.337	169.947
Impuesto al Patrimonio	U\$ 354	4,419	1.562	1.091
Créditos con clientes	U\$ -	4,419	-	48
Anticipos a proveedores de obra	US\$ 70	176,96	12.419	-
	U\$ 8.978	4,419	39.669	99.290
			52.088	99.290
Depósito en garantía	U\$ 13.002	4,419	57.451	75.221
Depósitos judiciales	US\$ 15	176,96	2.666	2.006
	\$U 113	4,419	500	-
			3.166	2.006
Seguros a devengar	US\$ 2	4,419	7	-
Gastos a rendir	US\$ -	176,96	-	1.480
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	US\$ -	176,96	-	64.405
Créditos a cobrar por ventas de Propiedades de inversión	US\$ 774	176,96	136.896	120.041
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 6	4,419	27	30
Diversos	US\$ 9.540	4,419	42.152	43.672
Créditos con partes relacionadas:				
Créditos por ventas	US\$ -	176,96	-	5.170
Créditos por servicios	US\$ 56	176,96	9.825	-
Otros créditos	US\$ 1.709	176,96	302.388	-
Créditos por ventas:				
Deudores por venta de unidades	U\$ 2.614	4,419	11.550	58.926
Deudores por servicios prestados	US\$ -	176,96	17	223.100
Deudores por servicios prestados	U\$ 2.821	4,419	12.466	-
			12.483	286.270
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
Bancos	US\$ 7	176,96	1.323	46.273
	U\$ 3.814	4,419	16.853	8.752
			18.176	55.025
Valores a depositar	U\$ 2.004	4,419	8.853	10.462
Total del activo corriente			746.961	929.913
Total del activo			753.634	2.383.128

US\$ (dólares estadounidenses) / U\$ (pesos uruguayos)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

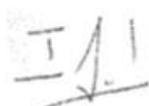
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68


Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

91


Francisco Sersale
Presidente


Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

	Dic 31, 2022		Dic 31, 2021		
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto Contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Deudas comerciales:					
Provisión para gastos	US\$	135	177,16	23.930	87.197
Otras cuentas por pagar					
Acreeedores varios	US\$	-	177,16	-	21.566
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	18.493	177,16	3.276.143	3.882.142
Arrendamiento financiero	US\$	18	177,16	3.183	3.485
Total del pasivo no corriente				3.303.256	3.994.390
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Acreeedores varios	U\$	883	177,16	156.444	29.689
Préstamos:					
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	U\$	186.233	4,419	822.898	1.577.127
Préstamos recibidos	U\$	112.562	4,419	497.374	283.461
Obligaciones negociables	US\$	640	177,16	113.454	1.708
Arrendamiento financiero	US\$	30	177,16	5.292	3.835
Otras cargas fiscales:					
Retenciones y percepciones a depositar	U\$	81	4,419	359	3.658
Sueldos a pagar	U\$	1.428	2,30	-	6.397
Cargas sociales a pagar	U\$	77	4,419	341	6.494
Provisión para SAC y vacaciones	U\$	110	4,419	488	501
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	1.323	177,16	288.189	327.958
	U\$	76.063	4,419	342.911	-
				631.100	327.958
Cheques diferidos	U\$	-	4,419	-	55.761
	U\$	-	-	-	1.999
				-	57.760
Provisión para gastos	US\$	70	177,16	12.401	70.104
	U\$	16.383	4,419	72.390	-
				84.791	70.104
Provisión para obras	US\$	321	177,16	56.951	159.499
Fondo de reparo	US\$	-	177,16	-	21.451
	U\$	7.500	4,419	33.140	17.099
				33.140	38.550
Saldos con partes relacionadas:					
Deudas comerciales					
Préstamos	\$U	8.567	4,419	37.855	38.456
	US\$	761	177,16	134.796	1.491.625
	\$U	67.872	4,419	299.903	-
				434.699	1.491.625
Otras cuentas por pagar	\$U	600	4,419	2.651	-
Pasivos del contrato	US\$	-	177,16	-	340.374
Pasivos por impuestos					
Impuestos a la renta a pagar	\$U	-	4,419	-	21
Total pasivo corriente				2.877.837	4.437.217
Total del pasivo				6.181.093	8.341.607

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

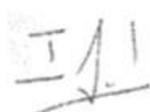


Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

92



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 38. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas:

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
A vencer		
Hasta 3 meses	3.923.555	4.303.753
De 3 a 6 meses	483.067	1.266.569
De 6 a 9 meses	1.020.667	1.273.102
De 9 a 12 meses	871.431	1.391.086
Más de 12 meses	2.111.341	2.994.353
Sin plazo establecido	175.080	188.750
Vencido		
Hasta 3 meses	660	851.796
De 3 a 6 meses	312.680	55.742
De 6 a 9 meses	6.126	75.171
De 9 a 12 meses	27.438	65.070
Más de 12 meses	41.648	427.089
	8.973.693	12.892.481
Deudas (excepto Pasivos por contratos)	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
A vencer		
Hasta 3 meses	4.176.864	5.829.565
De 3 a 6 meses	566.037	667.630
De 6 a 9 meses	428.299	1.426.815
De 9 a 12 meses	3.251.887	3.547.367
Más de 12 meses	4.681.774	5.864.951
Sin plazo establecido	98.406	669.520
Vencido		
De 0 a 3 meses	1.340	-
De 3 a 6 meses	-	2.464
	13.204.607	18.008.312

b) Los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas que devengan y no devengan intereses se detallan a continuación:

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Devengan intereses	447.528	2.178.647
No devengan intereses	8.526.165	10.713.834
	8.973.693	12.892.481
Tasa promedio nominal anual en pesos:	104,06%	32%
Tasa promedio nominal anual en USD:	0%	8%
Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Devengan intereses	3.942.667	10.534.509
No devengan intereses	9.261.940	7.473.803
	13.204.607	18.008.312
Tasa promedio nominal anual en pesos:	18,09%	44,95%
Tasa promedio nominal anual en USD:	4,82%	2,44%

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

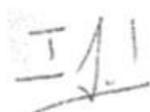
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

93



Francisco Sersale
Presidente

Nota 39. 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 diciembre de 2022 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	188.221	51.344	239.565
Créditos por ventas	-	4.601.585	4.601.585
Otros créditos	-	1.903.828	1.903.828
Créditos con partes relacionadas	-	180.299	180.299
Totales activos al 31 de diciembre de 2022	188.221	6.737.056	6.925.277

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	151.118	112.618	263.736
Créditos por ventas	-	4.996.711	4.996.711
Otros créditos	-	3.628.134	3.628.134
Créditos con partes relacionadas	-	1.741.094	1.741.094
Totales activos al 31 de diciembre de 2021	151.118	10.478.557	10.629.675

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	2.517.423	2.517.423
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	4.828.962	4.828.962
Otras cuentas por pagar	2.028.281	2.028.281
Deudas con partes relacionadas	174.742	174.742
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2022	9.549.408	9.549.408

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	4.368.087	4.368.087
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	10.244.218	10.244.218
Otras cuentas por pagar	184.120	184.120
Deudas con partes relacionadas	1.510.152	1.510.152
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2021	16.306.577	16.306.577

A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores, créditos por canje y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de diciembre de 2022; 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 diciembre de 2022; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

94



Francisco Sersale
Presidente

Nota 39. Determinación de valores razonables (continuación)

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 diciembre de 2022 y 2021:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	188.221	-	-	188.221
Propiedades de inversión	-	2.525.485	-	2.525.485
Totales al 31 de diciembre 2022	188.221	2.525.485	-	2.525.485
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	133.690	-	-	133.690
Propiedades de inversión	-	2.890.871	-	2.890.871
Totales al 31 de diciembre de 2021	133.690	2.890.871	-	2.713.706

Nota 40. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio, así como también en los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza estos riesgos periódicamente e informa al Directorio acerca de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para mitigarlos, controlando que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las mismas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

40.1 Riesgos asociados al mercado

Nuestras actividades están expuestas a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y de la construcción, tanto en Argentina como en Uruguay, entre los cuales se encuentran:

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la sociedad se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los contratos de venta y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Por otro lado la Sociedad, cuando contrata obras privadas con terceros, lo hace mediante el sistema de ajuste alzado o por el sistema de coste y costas. En los contratos por ajuste alzado, se prevén cláusulas de ajuste del precio de venta básico con diversas fórmulas polinómicas, las cuales son adecuadas para compensar los incrementos de los insumos que componen el costo, de forma tal de mantener en todo momento el margen de utilidad sobre ventas en moneda constante. En lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope.

En los contratos de coste y costas el riesgo de pérdidas es acotado solamente al de gerenciamiento, dado que los costos son asumidos por el comitente.

Independientemente de lo antedicho, durante la etapa de presupuestación, la Sociedad estudia y analiza con detenimiento los posibles efectos económicos de la inflación sobre los contratos, tomando las suficientes coberturas de margen en caso de considerarlo necesario.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

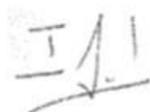
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

95



Francisco Sersale
Presidente

Nota 40. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)**40.1 Riesgos asociados al mercado (continuación)***Riesgo de demanda de nuestro producto*

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado.

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

40.2. Riesgos financieros*Riesgos de acceso al financiamiento*

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. Asimismo, los últimos años ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda logrando reducir significativamente los vencimientos a corto plazo y logrando un alivio financiero que le permitirá enfocarse en sus objetivos de crecimiento operativo.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos inmobiliarios tanto en Argentina como en Uruguay, por lo que estamos expuestos al impacto de fluctuaciones del tipo de cambio sobre nuestras posiciones en moneda extranjera.

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de US\$ 23 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 19,1. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo para la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía al cierre de los estados financieros a US\$ 4,4 millones.

Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la Compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La Compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 20,3 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

Riesgos asociados con tasas de interés

Si bien la Sociedad no posee líneas de crédito con tasa variable, posee acuerdos en descubierto firmados con distintas entidades bancarias por la suma de \$ 320 millones de los cuales al 31 de diciembre de 2022 se encuentra utilizado \$ 114,8 millones representando un 2,37% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 1,15 millones.

Riesgos crediticios

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes previendo anticipos como de los proveedores a los que otorga anticipos para cumplir con sus compromisos contractuales. La Sociedad realiza un análisis exhaustivo de la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posesión ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 8% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

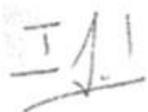
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 40. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo, así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios.

Riesgo de Liquidez

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Creemos que las renegociaciones de pasivos y venta de activos serán factores claves para conseguir un adecuado acceso al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo, así como también generar las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo.

Nota 41. Información sobre los ingresos por contratos

41.1 Desagregación de los ingresos

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Las siguientes tablas 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 ejercicios de doce meses:

Marcas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Forum	460.447	331.067
Astor	5.123	10.864
Metra	80.409	17.952
Otros	542.250	250.582
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	1.088.229	610.465

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	547.373	267.058
Rosario	145.079	17.952
Uruguay (Montevideo)	395.777	325.455
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	1.088.229	610.465

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 ejercicios de doce meses:

Tipo de proyecto	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Residencial	4.885.398	8.704.078
Obra industrial	3.902.477	3.947.614
Comercial	3.045.860	829.840
Otros	273.184	6.869
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	12.106.919	13.488.401

Tipo de cliente	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Privados	9.795.358	10.842.896
Públicos	2.311.561	2.645.505
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	12.106.919	13.488.401

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

97



Francisco Sersale
Presidente

Nota 41. Información sobre los ingresos por contratos (continuación)

Tipo de contratos	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Formula de costos	-	30.018
Índice CAC	7.809.338	7.727.017
Índice UVA – BCRA	533.500	1.491.479
Índice INDEC	3.507.581	2.931.863
Otros	256.500	1.308.024
Total Ingresos por contrato– Segmento Construcción y servicios	12.106.919	13.488.401

41.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2022	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 31 de diciembre de 2022
Construcción – UTE	14.247.740	10.496.030	(12.106.919)	(243.330)	12.393.521
Real Estate	16.898.061	88.293	(577.690)	(1.868.242)	14.540.422
Saldo de los contratos	31.145.801	10.584.323	(12.684.609)	(2.111.572)	26.933.943

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 26.933,94 millones, de los cuales \$ 12.393,52 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$ 14.540,4 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 42. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo

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

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

La Sociedad ha tomado intervención en calidad de tercero, y realizado diversas presentaciones en el expediente judicial a efectos de recurrir la resolución que hizo lugar a la medida cautelar interpuesta. Con fecha 12 de octubre de 2018 el juzgado interviniente resolvió modificar los alcances de la medida cautelar dispuesta, ordenando 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 ha permitido que la Sociedad continúe con la construcción de dicho emprendimiento inmobiliario bajo las citadas limitaciones.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

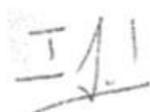
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

98



Francisco Sersale

Presidente

Nota 42. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

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") y, en consecuencia, declarar 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 CPU; y dispuso la paralización de los trabajos constructivos que excedan los límites, ordenando la reformulación del proyecto edilicio para la obtención de un nuevo permiso de obra, de conformidad con la normativa urbanística vigente. En el mes de diciembre de 2019, la Sociedad, el GCBA y la Asociación interpusieron recursos de apelación contra la sentencia de primera instancia.

El 24 de julio de 2020 la Sociedad se notificó de la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única por la que se rechazaron los recursos interpuestos por todas las partes del proceso y se confirmó la sentencia de primera instancia. Con fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad y el GCBA, interpusieron sendos recursos de inconstitucionalidad contra el 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 TGLT 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, TGLT 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 TGLT.

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 TGLT respectivamente, y en ambos casos opinó que se debería admitir la queja, abrir el recurso de inconstitucionalidad y revocar la sentencia de segunda instancia. Ello principalmente con fundamento en la falta de legitimación activa de la Asociación y en la inexistencia de una "causa o controversia" que pueda ser conocida por la judicatura, todo ello en línea con los argumentos presentados por la Sociedad.

Con fecha 29 de junio de 2022 la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires por la cual –en fallo dividido– resolviera rechazar los recursos de queja interpuestos por el GCBA y por la Sociedad. Con fecha 13 de julio de 2022, la Sociedad interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, continúa pendiente de tratamiento el recurso extraordinario interpuesto.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos relacionados por dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto, y se encuentra realizando el proceso de negociaciones con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

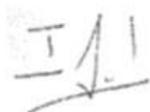
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades

43.1 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 no corriente	234.147
Activo corriente	1.131.999
Pasivo no corriente	42.707
Pasivo corriente	700.069
Patrimonio Neto	623.370
Resultado neto del ejercicio	210.182

43.2 Operaciones Conjuntas

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

Al 31 de diciembre de 2022, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

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

(*) Al 31 de diciembre de 2022 la UTE se encuentra liquidada con fecha de EEFF del 31 agosto de 2022..

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Hospital Esteban Echeverría	Museo Malvinas Argentinas	ProCreAr	L’Avenue*
Activos	1.581	16.294	96.345	1.104.768
Pasivos	16.137	16.453	93.085	436.391
Patrimonio Neto	13.174	207	588	668.377
Resultado neto del ejercicio	(27.730)	(366)	2.672	15.748

(*) Según EEFF al 30 de septiembre de 2022 reexpresados al 31 de diciembre de 2022.

43.3 Inversión en negocios conjuntos

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

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

	Marina Río	
	Luján S.A.	LAM S.A.
Activo	10.302.362	1.835.609
Pasivo	7.718.594	713.125
Patrimonio Neto	2.583.768	1.122.484
Resultado neto del ejercicio	(317.479)	231.066

43.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Caputo S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	-	10.192
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	847	-
Caputo S.A - GFDI S.A - SES S.A UTE	-	910
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1)	-	3.926.380
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	-	72
GCDI LLC	193	-
Limp Ar Rosario S.A.	248.731	320.889
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	572.467	531.655
Marina Río Luján S.A.	1.109.305	1.661.003
Total Inversiones en sociedades	1.931.543	6.451.101

La Sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2022 un pasivo por \$ 1.248.302 con TGLT Uruguay S.A, \$9.703 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE , \$ 56 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, mientras que al 31 de diciembre de 2021 la misma registraba un saldo de \$ 536.571 con TGLT Uruguay S.A, con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE \$ 43, 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 diciembre de 2022 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Fideicomiso Catalinas (1)	Limp Ar S.A.	GCDI LLC	Eleprint	UT Hospital Nacional Posadas
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2022	1.661.003	531.655	3.926.380	320.889	-	(43)	910
Movimientos del ejercicio:							
Resultado VPP del período	(1.779.534)	117.844	-	84.074	-	890	(910)
Aportes	1.289.672	-	17.667	-	193	-	-
Ajuste normas contables	(61.836)	(77.032)	-	(156.232)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Desvalorización del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Venta de sociedades	-	-	(3.944.047)	-	-	-	-
Total inversiones al 31 de diciembre de 2022	1.109.305	572.467	-	248.731	193	847	-

(1) Venta de participación en Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I

La Sociedad con fecha 4 de marzo de 2022 firmó el acuerdo con el Banco Itaú, entregando en dación de pago su participación en el Fideicomiso. Ver Nota 15.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

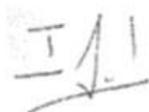
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

101



Francisco Sersale

Presidente

Nota 44. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 2.658.531 y debido a tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, dicha situación deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas.

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

La Sociedad pudo concretar varias acciones durante el 2022, las que le permitieron reducir la deuda financiera aproximadamente en un 50%. Como se menciona en la Nota 15 a los presentes estados financieros, la Sociedad transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management, cancelando la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, luego como saldo de la operación la Sociedad recibió del Itaú Asset Management \$1.076.035; con lo que se canceló a Argentum Investments V LLC ("Argentum") la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000, por lo que, luego de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, el monto adeudado bajo las mismas fue de U\$544.087 en concepto de capital y U\$S 162.015 en concepto de intereses devengados, que como se indica en la Nota 46 fueron finalmente cancelados por la Sociedad el 6 de febrero del 2023. Por otra parte, dentro del marco de desendeudamiento de la compañía, producto del acuerdo descrito, la Sociedad abonó el 11 de agosto de 2022 el pago del 10% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, por un monto de U\$S 2.121.064 (con una quita del 10% por pronto pago), generando también dentro de la renegociación el diferimiento de los vencimientos de las ON según se menciona en la Nota 15.

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

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

Nota 45. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 9 de marzo 2023.

Nota 46. Hechos posteriores

Con fecha 1 de febrero de 2023 se aprobó por Acta de Directorio de La Maltería, la suscripción por parte de la misma en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A en el financiamiento a ser otorgado por parte de Itaú Unibanco S.A- Nassau Branch en beneficio de GCDI S.A por un monto de hasta US\$ 767.040.

El 2 de febrero del 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas decidió, por unanimidad de los votos computables; (a) aprobar la emisión de hasta 2.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal de la Sociedad; cuyo precio de suscripción de cada acción ordinaria a emitirse será equivalente al valor nominal de dicha acción más la prima de emisión, y el consecuente aumento de capital por hasta \$2.000.000.000 de valor nominal; (b) colocar dichas acciones mediante oferta pública, y que sean integradas (A) en especie mediante el aporte deudas de subsidiarias de la Sociedad y/o mediante la capitalización de deudas de la Sociedad; y/o (B) en efectivo, en pesos argentinos y/o en moneda extranjera.; (c) determinar la prima de emisión la cual será equivalente al precio promedio simple de listado y cotización en Bolsas y Mercado Argentinos S.A. de acciones de la Sociedad durante el período comprendido entre el 1° de enero de 2022 y el día hábil bursátil inmediatamente anterior al primer día hábil bursátil (excluyendo ese día) en que comienza el período de suscripción establecido para la oferta pública de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, al cual deberá aplicarse un descuento de entre un mínimo del 20% y un máximo del 25% según lo determine el Directorio de la Sociedad en virtud de la delegación de facultades aprobada por Asamblea; y (d) dejar constancia de que los accionistas de la Sociedad podrán, asimismo, hacer uso de su derecho de preferencia para suscribir las acciones ordinarias, conforme al Artículo 62 bis de la Ley N° 26.831 y el Artículo Quinto in fine del estatuto social de GCDI, delegando en el

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

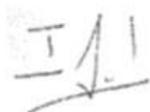
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

Nota 46. Hechos posteriores (continuación)

Directorio la determinación del plazo para ejercer dicho derecho de preferencia, conforme lo permita la normativa aplicable.

Adicionalmente la Asamblea, por unanimidad de los votos computables resolvió (i) delegar en el Directorio de la Sociedad, por dos años, la determinación de la oportunidad de la emisión y de la totalidad de los restantes términos y condiciones de las nuevas acciones ordinarias y la oferta pública de las mismas, y (ii) ampliar el Programa de American Depositary Receipts (“ADRs”) a prorrata de las nuevas acciones ordinarias a emitirse que vayan a ser depositadas en el programa de ADRs mencionado de modo que se emitan ADRs representativos de tales acciones subyacentes, siempre que se suscriban por parte de accionistas y/o inversores que deseen suscribir las nuevas acciones ordinarias en forma de ADRS, en cumplimiento de las normas de títulos valores de los Estados Unidos de América, y (iii) autorizar a los Señores directores la atribución de modificar los términos y condiciones de dicho Programa y de los documentos necesarios para su instrumentación.

Con fecha 3 de febrero de 2023, la Sociedad en relación a la obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$544.087 con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022, establecieron un periodo de tolerancia hasta el 6 de febrero de 2023. El monto del capital e intereses compensatorios adeudados bajo dicha Obligación Negociables fueron cancelados en su totalidad.

Con fecha 23 de febrero, se informa que el directorio acepto la renuncia presentada por el Sr. Hector Mochón al cargo que ocupaba en el comité de auditoría, por razones de índole personal y ratificando su permanencia en el directorio. Finalmente, se hace saber que se designó en reemplazo al Sr. Nicolas Piacentino, vicepresidente de la sociedad, como miembro titular del comité de auditoría, dejándose constancia que el señor Nicolas Piacentino reviste el carácter de “independiente”, de acuerdo con las normas de la CNV.

Con fecha 6 de marzo, se ha informado al mercado que se ha entablado una demanda judicial en los tribunales de la Ciudad de Montevideo, Uruguay, contra la Sucursal de la Sociedad en la República Oriental del Uruguay (la “Sucursal”), con motivo de la obra contratada en el año 2011 para la construcción de un hotel en la ciudad de Montevideo, siendo codemandada conjuntamente con asesores especializados contratados por el mismo cliente. Dicha demanda, iniciada a más de 9 años de finalizados los trabajos y contra una Sucursal que no registra actividad alguna desde 2014 -fecha en que le fue otorgada la recepción de la obra por el cliente- tiene por motivo presuntos defectos constructivos. Al respecto, la Sociedad se encuentra trabajando con sus asesores legales en Uruguay y la Sucursal responderá en tiempo y forma la demanda recibida, esgrimiendo todos los argumentos legales por los cuales entiende que se debería rechazar lo peticionado por los demandantes.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

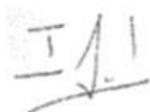
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente



ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	248.191	322.739
Activos intangibles	6	12.789	4.527
Propiedades de inversión	7	101.133	116.966
Inversiones permanentes	8	4.104.831	9.020.602
Plusvalía	9	4.409.848	4.409.848
Inventarios	11	6.386.493	6.552.439
Créditos con partes relacionadas	32	385.680	1.740.724
Activos por Impuesto	12	132.408	239.640
Activos del contrato		8.131	8.131
Otros créditos	13	1.027.635	360.208
Créditos por ventas	14	565.520	767.337
Total del activo no corriente		17.382.659	23.543.161
Activo corriente			
Inventarios	11	2.615.205	1.957.802
Otros créditos	13	2.039.416	4.230.016
Créditos con partes relacionadas	32	570.110	1.127.362
Créditos por ventas	14	4.012.049	3.927.921
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	213.858	222.654
Total del activo corriente		9.450.638	11.465.755
Total del activo		26.833.297	35.008.916
PATRIMONIO		4.183.092	8.760.170
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	31	646.990	-
Provisiones	20	453.098	-
Saldos con partes relacionadas	32	9.704	43
Otras cuentas por pagar	17	3.114	94.451
Pasivos del contrato	16	6.132.296	8.532.232
Prestamos	18	3.279.326	5.497.048
Otras cargas fiscales	19	14.489	50.099
Deudas comerciales	22	23.930	87.197
Total del pasivo no corriente		10.562.947	14.261.070
Pasivo corriente			
Provisiones	20	751.165	602.852
Otras cuentas por pagar	17	2.082.353	89.669
Pasivos del contrato	16	4.394.651	1.620.241
Deudas con partes relacionadas	32	1.113.606	2.046.680
Préstamos	18	237.839	2.893.902
Otras cargas fiscales	19	203.176	130.570
Remuneraciones y cargas sociales	21	492.259	698.813
Deudas comerciales	22	2.812.209	3.904.949
Total del pasivo corriente		12.087.258	11.987.676
Total del pasivo		22.650.205	26.248.746
Total del patrimonio y del pasivo		26.833.297	35.008.916

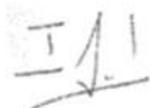
Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

105

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 EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADO

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021

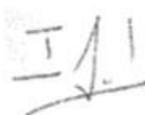
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31,2022	Dic 31,2021
Ingresos por actividades ordinarias	24	12.545.906	12.465.936
Costo de las actividades ordinarias	25	(10.103.001)	(9.722.268)
Resultado bruto		2.442.905	2.743.668
Gastos de comercialización	27	(763.887)	(750.655)
Gastos de administración	28	(1.508.121)	(1.583.996)
Otros gastos operativos	26	(757.750)	(746.075)
Otros gastos		(4.501)	(70)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(15.833)	(29.371)
Otros ingresos y egresos, netos	29	(558.123)	(148.143)
Resultado operativo		(1.165.310)	(514.642)
Resultado de inversiones permanentes	8	(2.652.318)	(5.478.297)
Resultado por ventas de sociedades		1.297.920	394.423
Diferencias de cambio	30	(2.216.347)	(989.779)
Ingresos financieros	30	1.280.786	886.036
Costos financieros	30	(1.184.118)	(2.713.391)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		862.624	2.682.331
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(3.776.763)	(5.733.319)
Impuesto a las Ganancias	31	(685.197)	(107.573)
Resultado del ejercicio		(4.461.960)	(5.840.892)
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(115.118)	(21.493)
Total Otro resultado integral		(115.118)	(21.493)
Resultado integral total del ejercicio		(4.577.078)	(5.862.385)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		(4,95)	(6,34)
Diluido		(4,95)	(6,34)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

106



Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS
POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

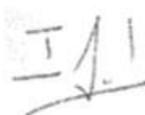
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	(4.461.960)	(5.840.892)
Impuesto a las ganancias	685.197	107.573
Resultado de inversiones permanentes	2.652.318	5.478.297
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	83.581	88.372
Amortizaciones activos intangibles	4.501	70
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	15.833	29.371
Resultado por venta de activos	(1.297.920)	-
Diferencia de cambio e intereses devengados	(2.303.791)	179.827
Itau Art. 9.38. Resultado reestructuración	(21.391)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(20.431)	-
Valor actual de activos y pasivos	(312.104)	(277.263)
Aumento de provisiones	(231.246)	(85.658)
Efecto de la conversión de estados financieros	(115.118)	(21.493)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(8.796)	(153.877)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	117.689	583.273
Otros créditos	1.396.773	(146.609)
Créditos con partes relacionadas	1.912.296	1.049.793
Inventarios	(491.457)	(824.090)
Activos por impuestos	754.222	308.917
Deudas comerciales	(1.156.007)	838.059
Remuneraciones y cargas sociales	(206.554)	69.578
Otras cargas fiscales	(648.201)	(234.891)
Saldos con partes relacionadas	(1.529.741)	20.788
Pasivos del contrato	1.913.227	(98.450)
Provisiones	832.657	(110.097)
Otras cuentas por pagar	(26.442)	(192.050)
Flujo neto de efectivo (aplicado) / generado a las actividades de operación	(2.462.865)	768.548
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(16.272)	(6.113)
Pagos por compras de activos intangibles	(12.763)	-
Dividendos en sociedades asociadas	233.265	-
Cobros por propiedades, planta y equipo	27.670	-
Cobros por venta de sociedades	5.241.967	349.934
Cobros por venta de activos	827.542	-
Aportes en sociedades asociadas	(1.307.532)	267.932
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	4.993.877	611.753
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 18)	(2.548.604)	(1.767.473)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	(2.548.604)	(1.767.473)
(Disminución) neta del efectivo y equivalentes	(17.592)	(387.172)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	8.796	153.877
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	222.654	455.949
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (ver Nota 15)	213.858	222.654

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

107



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

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



Francisco Sersale

Presidente

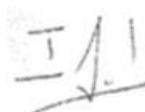
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2022	915.238	5.331.473	9.752	10.767.339	(986)	-	17.022.816	(230.532)	(2.191.222)	-	-	(5.840.892)	8.760.170
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.461.960)	(4.461.960)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	(115.118)	-	-	-	(115.118)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(115.118)	-	-	(4.461.960)	(4.577.078)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	915.238	5.331.473	9.752	10.767.339	(986)	-	17.022.816	(230.532)	(2.306.340)	-	-	(10.302.852)	4.183.092

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2021	915.238	5.331.473	9.752	52.180.046	(986)	26.433	58.461.956	(230.532)	(2.169.729)	2.484	47.249	(41.488.873)	14.622.555
Absorción pérdidas acumuladas	-	-	-	(41.412.707)	-	(26.433)	(41.439.140)	-	-	(2.484)	(47.249)	41.488.873	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.840.892)	(5.840.892)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.493)	-	-	-	(21.493)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.493)	-	-	(5.840.892)	(5.862.385)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	915.238	5.331.473	9.752	10.767.339	(986)	-	17.022.816	(230.532)	(2.191.222)	-	-	(5.840.892)	8.760.170

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



Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de diciembre de 2022, 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).

Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros consolidados.

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 diciembre de 2022. 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 ejercicio iniciado el 1° de enero de 2022 y terminado el 31 de diciembre de 2022. 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 2021, y presenta información comparativa de los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2021.

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 ejercicio sobre el que se informa.

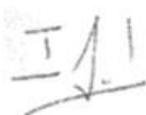
La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) contenidas en el Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias). De acuerdo con dichas normas, las sociedades emisoras deben presentar sus estados 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 diciembre de 2022 y 2021 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio 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 marzo de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

109



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

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



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 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 2022	24.022	22.082	183.908	82.100	517.838	76.437	906.387
Adquisiciones	-	11.026	5.246	-	-	-	16.272
Bajas	(5.058)	-	-	(20.302)	-	-	(25.360)
Total	18.964	33.108	189.154	61.798	517.838	76.437	897.299
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2022	(18.430)	(13.699)	(161.168)	(72.220)	(258.181)	(59.950)	(583.648)
Depreciaciones	(1.478)	(7.412)	(14.027)	(2.613)	(45.752)	(12.299)	(83.581)
Disminuciones	4.633	-	-	13.488	-	-	18.121
Total	(15.275)	(21.111)	(175.195)	(61.345)	(303.933)	(72.249)	(649.108)
Valor residual Dic 31, 2022	3.689	11.997	13.959	453	213.905	4.188	248.191

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2021	24.022	15.969	183.908	85.423	517.838	76.437	903.597
Adquisiciones	-	6.113	-	-	-	-	6.113
Bajas	-	-	-	(3.323)	-	-	(3.323)
Total	24.022	22.082	183.908	82.100	517.838	76.437	906.387
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2021	(16.653)	(9.708)	(148.900)	(65.221)	(210.453)	(47.664)	(498.599)
Depreciaciones	(1.777)	(3.991)	(12.268)	(10.322)	(47.728)	(12.286)	(88.372)
Disminuciones	-	-	-	3.323	-	-	3.323
Total	(18.430)	(13.699)	(161.168)	(72.220)	(258.181)	(59.950)	(583.648)
Valor residual Dic 31, 2021	5.592	8.383	22.740	9.880	259.657	16.487	322.739

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

110

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

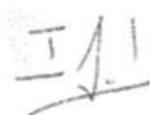
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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 SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen			
Balance al 1º de enero de 2022	34.063	1.915	35.978
Adquisiciones	-	12.763	12.763
Total	34.063	14.678	48.741
Amortización y deterioro			
Balance al 1º de enero de 2022	(30.982)	(469)	(31.451)
Amortizaciones	(3.081)	(1.420)	(4.501)
Total	(34.063)	(1.889)	(35.952)
Valor residual Dic 31, 2022	-	12.789	12.789

	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen			
Balance al 1º de enero de 2021	34.063	1.915	35.978
Adquisiciones	-	-	-
Total	34.063	1.915	35.978
Amortización y deterioro			
Balance al 1º de enero de 2021	(30.921)	(460)	(31.381)
Amortización	(61)	(9)	(70)
Disminuciones	-	-	-
Total	(30.982)	(469)	(31.451)
Valor residual Dic 31, 2021	3.081	1.446	4.527

Nota 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Dic 31 2022(1)
Al 1º de enero de 2022	116.966
Ajustes por medición a valor razonable	(15.833)
Total al 31 de diciembre de 2022	101.133

	Dic 31 2021(1)
Al 1º de enero de 2021	146.337
Ajustes por medición a valor razonable	(29.371)
Total al 31 de diciembre de 2021	116.966

(1) Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de la Propiedad de Inversión

Se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado. El precio representa el valor de la propiedad sin la inclusión de financiamiento u otro componente novedoso especial o innovador a las condiciones normales de venta en la plaza

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

111

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

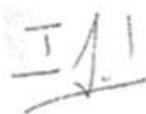
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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 SEPARADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Caputo S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		-	10.192
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		847	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE.		-	910
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		-	72
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I		-	3.926.380
GCDI LLC		193	-
La Malteria S.A.U.	10	2.173.288	2.569.501
Limp Ar Rosario S.A.	10	248.731	320.889
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	572.467	531.655
Marina Río Luján S.A. (*)	10	1.109.305	1.661.003
Total Inversiones en sociedades		4.104.831	9.020.602

La Sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2022 un pasivo por \$ 1.248.302 con TGLT Uruguay S.A, \$9.703 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE , \$ 56 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE, mientras que al 31 de diciembre de 2021 la misma registraba un saldo de \$ 536.571 con TGLT Uruguay S.A, con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE \$ 43, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 32).

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Marina Río Lujan S.A.	La Malteria S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Fideicomiso Catalinas	Limp Ar S.A.	GCDI LLC	Eleprint	UT Hospital Bicentenario (2)
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2022	1.661.003	2.569.501	531.655	3.926.380	320.889	-	(43)	910
Movimientos del ejercicio:								
Resultado de								
Inversiones permanentes	(1.779.534)	(395.455)	117.844	-	84.074	193	890	(910)
Aportes	1.289.672	-	-	17.667	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	(61.836)	(758)	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(77.032)	-	(156.232)	-	-	-
Venta de sociedades(1)	-	-	-	(3.944.047)	-	-	-	-
Total inversiones al 31 de diciembre de 2022	1.109.305	2.173.288	572.467	-	248.731	193	847	-

(1) Venta de participación en Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I

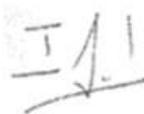
La Sociedad con fecha 4 de marzo de 2022 firmó el acuerdo con el Banco Itaú, entregando en dación de pago su participación en el Fideicomiso. Ver Nota 15.1 a los estados financieros consolidados.

(2) UT Hospital Bicentenario se liquidó completamente en 2022.
Nota 9. Plusvalía

	Total
Valor residual Dic 31, 2021	4.409.848
Pérdida por deterioro	-
Valor residual Dic 31, 2022	4.409.848

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

112



 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

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



 Francisco Sersale
 Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 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								
		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1) y (2)	-	-	3.926.380	Desarrollos inmobiliarios	25 de Mayo 359, piso 11° – C.A.B.A	31/12/2022	993.361	25.382	7.853.915	0.00%
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C.Y F – Eleprint S.A – UTE (2)	-	847	-	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	2.672	588	33,33%
Marina Río Luján S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	1.109.305	1.661.003	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/12/2022	2.963.881	(317.479)	2.583.768	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(1.248.302)	(536.942)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2022	18.778	(1.019.389)	(1.274.044)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	248.731	320.889	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/12/2022	5.680	210.182	623.370	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	572.467	531.655	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/12/2022	45.406	231.066	1.122.484	51%
GCDI LLC	\$100 de 1 voto c/u	193	-	Inversora	919 N. Market Street, Suite 725, Wilmington, Delaware	31/12/2022	193	-	193	100%
La Maltería S.A.U. (3)(4)	\$100 de 1 voto c/u	2.173.288	2.569.501	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la compra, venta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	31/12/2022	195.955	(43.327)	1.626.578	100%

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

(2) Sociedades al 31 de diciembre de 2022.

(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldos de TGLT Uruguay S.A., al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 ejercicio social al 31 de diciembre de cada año calendario.

113

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

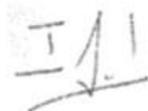
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	6.338.982	5.953.540
Metra Puerto Norte	628.926	1.083.987
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(58.945)	(148.417)
Astor San Telmo	(522.470)	(336.671)
Subtotal Inventarios – No corrientes	6.386.493	6.552.439
Corrientes		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	30.571	34.346
Forum Alcorta	-	41.861
Metra Puerto Norte	3.201.754	2.488.086
Otros Proyectos	2.489	2.489
Deterioros		
Forum Alcorta	-	(41.861)
Metra Puerto Norte	(619.609)	(567.119)
Subtotal Inventarios – Corrientes	2.615.205	1.957.802
Total Inventarios	9.001.698	8.510.241

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

La evolución de los inventarios por proyecto al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

No corrientes	ASTOR SAN TELMO		METRA PUERTO NORTE 2	
	Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2022	5.616.869		935.570
Traspaso a corriente	-		(468.037)	
Altas del ejercicio	385.441		87.185	
(Pérdidas)/Recuperos por actualización de deterioros	(185.798)		15.263	
Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2022	5.816.512		569.981	
Corrientes	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
	Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2022	34.346	518.867	1.402.100
Traspaso a corriente	-	-	468.037	-
Altas del ejercicio	430	-	348.784	-
Entregas del ejercicio	(4.205)	(177.361)	-	-
(Pérdidas)/Recuperos por actualización de deterioros	-	(39.334)	61.052	-
Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2022	30.571	302.172	2.279.973	2.489

Nota 12. Activos por impuestos

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias		126.561	190.044
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		5.847	11.389
Impuesto Diferido	31	-	38.207
Total Activos por Impuestos		132.408	239.640

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

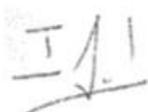
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Fernando Torós (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

114



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		-	191.120
Depósitos en garantía moneda extranjera	35	6.673	-
Diversos en moneda nacional		795	-
Unidades recibidas por canje		1.020.167	169.088
Subtotal Otros créditos – No corrientes		1.027.635	360.208
Corrientes			
Anticipo a proveedores en moneda extranjera	35	12.419	-
Anticipos a proveedores en moneda nacional		1.373.954	1.342.688
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta moneda extranjera	35	-	64.405
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		152.852	1.303.213
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión	35	136.896	120.041
Créditos impositivos UTES		45.095	32.864
Créditos varios UTES		110.407	26.839
Depósitos en garantía moneda extranjera	35	-	9.991
Depósitos en garantía en moneda nacional		2.757	4.093
Depósitos judiciales		13.052	65.719
Depósitos judiciales en moneda extranjera	35	2.666	2.006
Diversos		4.418	5.244
Gastos a recuperar		13.611	44.582
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		4.107	50.377
Gastos a rendir en moneda nacional		2.346	8.386
Gastos a rendir en moneda extranjera	35	-	1.480
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		472	-
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		8.077	18.135
Impuestos Previsionales		8.762	17.588
Unidades recibidas por canje		147.525	1.112.365
Subtotal Otros créditos – Corrientes		2.039.416	4.230.016
Total Otros créditos		3.067.051	4.590.224

Nota 14. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		54.501	104.725
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		511.019	662.612
Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes		565.520	767.337
Corrientes			
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		3.334.572	3.046.331
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE		259.529	393.646
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	35	17	19
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		417.931	487.925
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		4.012.049	3.927.921
Total Créditos por ventas		4.577.569	4.695.258

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

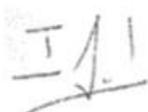
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

115



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
A vencer		
Hasta 3 meses	2.192.569	2.315.556
De 3 a 6 meses	19.299	248.790
De 6 a 9 meses	18.769	11.814
De 9 a 12 meses	16.615	13.776
Más de 12 meses	502.029	767.337
Sin plazo establecido	82.855	2.669
Vencido		
Hasta 3 meses	584.627	851.794
De 3 a 6 meses	329.553	55.742
De 6 a 9 meses	441.751	75.171
De 9 a 12 meses	296.126	65.073
Más de 12 meses	93.376	287.536
Total	4.577.569	4.695.258

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Caja en moneda nacional		2.726	2.433
Bancos en moneda nacional		21.184	44.639
Bancos en moneda extranjera	35	1.323	24.464
Bonos y títulos en moneda nacional		-	17.428
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		-	133.690
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK		12.038	-
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía		176.183	-
Fideicomiso Metra Puerto Norte		404	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		213.858	222.654

Nota 16. Pasivos del contrato

No corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Cobros anticipados	6.090.694	8.575.915
Impuesto al valor agregado	(85.697)	(237.578)
Fondo de equipamiento	1.799	16.567
Fondo operativo	-	29
Otros pasivos del contrato	125.500	177.299
Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes	6.132.296	8.532.232
Corrientes		
Cobros anticipados	4.426.156	1.625.343
Impuesto al valor agregado	(40.323)	(31.795)
Fondo de equipamiento	5.554	21.406
Fondo operativo	3.264	5.287
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes	4.394.651	1.620.241
Total Pasivos del contrato	10.526.947	10.152.473

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



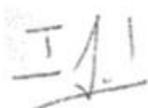
Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

116



Francisco Sersale
Presidente



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 16. Pasivos del contrato (continuación)

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

No corrientes	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Astor San Temo	6.132.296	7.748.686
Metra Puerto Norte 2	-	735.662
Otros Proyectos	-	47.884
Subtotal Pasivos del contrato no corrientes	6.132.296	8.532.232
Corrientes		
Metra Puerto Norte 2	1.971.836	1.103.498
Metra Puerto Norte 1	26.651	26.825
Segmento Construcción	2.381.726	468.875
Otros Proyectos	14.438	21.043
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes	4.394.651	1.620.241
Total Pasivos por Contratos	10.526.947	10.152.473

Nota 17. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Acreeedores varios en moneda extranjera	35	-	21.566
Dividendos a pagar		93	181
Ingresos diferidos		-	66.820
Otros pasivos		3.021	5.884
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		3.114	94.451
Corrientes			
Acreeedores varios en moneda nacional		1.776.328	12.816
Acreeedores varios en moneda extranjera	35	156.444	29.688
Provisión Honorarios al Directorio		-	11.466
Otros pasivos		28.746	13.154
Otros pasivos – UTES		63.649	22.545
Ingresos diferidos		57.186	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		2.082.353	89.669
Total Otras cuentas por pagar		2.085.467	184.120

Nota 18. Préstamos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	3.276.143	3.882.142
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional		-	1.611.421
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	3.183	3.485
Subtotal Préstamos – No Corrientes		3.279.326	5.497.048

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

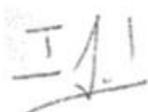
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Fernando Torós (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

117



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Préstamos (continuación)

Corrientes		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	113.454	1.708
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional		-	2.860.252
Préstamos recibidos		4.304	-
Adelantos en cuenta corriente		114.789	28.107
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	5.292	3.835
Subtotal Préstamos – Corrientes		237.839	2.893.902
Total Préstamos		3.517.165	8.390.950

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

POR EL EJERCICIO		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Saldos al inicio		8.390.950	9.978.590
Reexpresión de saldos a moneda homogénea		(4.083.330)	(3.372.326)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes		8.349	130.434
Baja por traspaso de deuda (Gastos ITAU)		80.770	(489.122)
Cambio pasivo ON XVI NIIF 9		48.394	-
Intereses devengados		330.774	2.114.866
Efectos de la variación del tipo de cambio		1.448.766	880.448
Adelantos en cuenta corriente		100.360	(44.691)
Pagos de capital		(1.926.585)	(449.544)
Pagos de intereses		(857.777)	(230.567)
Retenciones según contratos		(23.506)	(127.138)
Saldos al cierre		3.517.165	8.390.950

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

Nota 19. Otras cargas fiscales

No corrientes		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Plan de pagos impuestos nacionales		-	49.616
Plan de pagos impuestos provinciales		14.489	-
Plan de pagos impuestos municipales		-	483
Subtotal Otras cargas fiscales – No Corrientes		14.489	50.099
Corrientes			
Retenciones y percepciones a depositar		64.467	45.743
Impuesto sobre los Bienes Personales		13.600	15.885
Impuesto al Valor Agregado		-	2.893
Impuesto a los Ingresos Brutos		13.485	31.675
Impuestos provinciales		-	3.945
Plan de pagos impuestos nacionales		89.542	9.075
Plan de pagos impuestos municipales		246	2.920
Plan de pagos impuestos provinciales		13.395	-
Otras cargas fiscales UTES		1.640	2.965
Provisión impuestos nacionales		6.801	15.469
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		203.176	130.570
Total Otras cargas fiscales		217.665	180.669

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

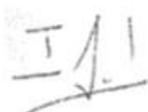
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

118



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 20. Provisiones

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
No Corrientes		
En moneda nacional		
Altas (I)	453.098	-
Total Provisiones - No Corrientes	453.098	-
Corrientes		
En moneda nacional		
Saldos al inicio	602.852	798.607
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(293.368)	(269.525)
Altas (I)	444.047	199.125
Utilización durante el ejercicio	(2.366)	(125.355)
Total Provisiones - Corrientes	751.165	602.852
Total Provisiones	1.204.263	602.852

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

Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos a Pagar	102.561	270.065
Cargas sociales a pagar	93.284	135.905
Provisión para vacaciones y SAC	194.618	189.121
Plan de pagos Impuestos Nacionales SUSS	101.796	108.193
Anticipos al personal	-	(4.471)
Total Remuneraciones y cargas sociales	492.259	698.813

Nota 22. Deudas comerciales

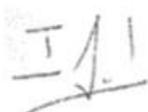
	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
No Corrientes			
Provisión para gastos en moneda extranjera	35	23.930	87.197
Subtotal Deudas Comerciales- No Corrientes		23.930	87.197
Corrientes			
Proveedores en moneda nacional		586.584	1.041.388
Proveedores en moneda extranjera	35	288.188	82.187
Cheques diferidos		518.428	876.505
Provisión para gastos en moneda nacional		119.348	385.791
Provisión para gastos en moneda extranjera	35	12.401	70.104
Provisión para obras en moneda nacional		1.125.738	1.291.952
Provisión para obras en moneda extranjera	35	56.951	66.958
Deudas comerciales - UTES		13.940	31.383
Fondo de reparo en moneda nacional		90.631	58.681
Total Deudas comerciales- Corrientes		2.812.209	3.904.949
Total Deudas Comerciales		2.836.139	3.992.146

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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



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



Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Capital social

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

Accionistas	Dic 31, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	491.809.457	53,17%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	105.787.862	11,44%	105.950.477	11,45%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽³⁾	257.330.608	27,82%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. ⁽²⁾	9.752.147	1,05%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	166.098.395	17,96%	165.945.378	17,94%
Total Acciones Ordinarias	924.990.607	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 24. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Ingresos por entrega de inventario	150.202	40.129
Ingresos por venta	505.741	237.827
Ingresos por servicios prestados	11.889.963	12.187.980
Total ingresos por actividades ordinarias	12.545.906	12.465.936

Nota 25. Costo de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Costos por entrega de inventario	376	28.816
Costos por venta de bienes de cambio	259.325	56.367
Costos por servicios prestados	9.843.300	9.637.085
Total Costo de las actividades ordinarias	10.103.001	9.722.268

Nota 26. Otros gastos operativos

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Acuerdos contractuales	500.075	491
Gastos bancarios	39.677	37.483
Gastos de consorcio	23.350	38.199
Otros créditos incobrables	115.138	100.278
Otros gastos no deducibles	25.738	22.362
Vicios ocultos	53.772	547.262
Total Otros gastos operativos	757.750	746.075

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

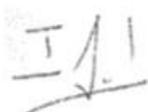
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Fernando Torós (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

120



 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos y cargas sociales	328.670	347.686
Otros gastos del personal	12.459	1.064
Alquileres y expensas	8.398	28.831
Honorarios profesionales	4.924	16.396
Impuestos, tasas y contribuciones	358.650	312.142
Movilidad y viáticos	2.199	1.456
Gastos de computación y servicios	2.818	8.027
Gastos de ventas	12.141	19.255
Gastos de publicidad	18.644	11.466
Gastos de oficina	3.038	4.332
Gasto de posventa	11.946	-
Total Gastos de comercialización	763.887	750.655

Nota 28. Gastos de administración

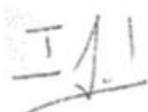
	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos y cargas sociales	696.040	832.996
Otros gastos del personal	30.686	3.278
Alquileres y expensas	54.131	67.529
Honorarios profesionales	347.033	310.350
Honorarios al Directorio	33.196	19.425
Honorarios a la Sindicatura	12.813	12.932
Impuestos, tasas y contribuciones	3.139	5.318
Gastos de oferta pública	25.494	19.232
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	83.581	88.372
Movilidad y viáticos	5.793	4.622
Gastos de computación y servicios	41.155	49.267
Gastos de oficina	21.267	16.762
Gastos de mantenimiento de equipos	6.267	3.124
Gastos generales	7.729	5.353
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	125.164	127.309
Seguros	14.633	18.127
Total Gastos de administración	1.508.121	1.583.996

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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



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



Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/ Ganancia por:	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Venta de bienes de uso	20.431	3.290
Recupero de gastos	71.057	21.057
Juicios y otras contingencias	(731.321)	(85.658)
Alquileres ganados	966	2.392
Diversos	91.122	16.712
Donaciones	(40)	-
Impuestos no recuperables	(10.338)	(105.936)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(558.123)	(148.143)

Nota 30. Resultados financieros

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Diferencias de cambio		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	1.117.506	565.997
Egresos sobre diferencias cambiarias	(3.333.853)	(1.555.776)
Total Diferencias de cambio	(2.216.347)	(989.779)
Ingresos financieros		
Intereses	414.151	395.342
Descuentos por pronto pago	475.199	-
Resultado por venta de inversiones	-	136.702
Resultado por tenencia de Inversiones Transitorias	-	917
Valor actual de créditos	312.104	277.263
Actualizaciones índices	79.332	75.812
Total Ingresos financieros	1.280.786	886.036
Costos financieros		
Intereses	(1.180.884)	(2.713.391)
Subtotal Intereses	(1.180.884)	(2.713.391)
Otros costos financieros		
Resultado por tenencia de inversiones	(3.234)	-
Subtotal Otros costos financieros	(3.234)	-
Total Costos financieros	(1.184.118)	(2.713.391)
Total Resultados financieros	(2.119.679)	(2.817.134)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

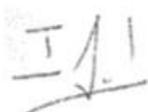
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

122



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(685.197)	(107.573)
Total del Impuesto a las Ganancias	(685.197)	(107.573)

El Impuesto Diferido al cierre de cada ejercicio 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 ejercicio es la siguiente:

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Quebranto fiscal de fuente nacional	822.257	1.661.901
Valuación Inversiones transitorias	(1.910)	10.318
Costos financieros	(27.593)	(53.749)
Propiedades, planta y equipo	(52.279)	(31.740)
Intangibles	(1.110)	13.369
Leasing	(225)	(378)
Créditos incobrables	(67.963)	(90.388)
Valuación Propiedades de Inversión	14.221	11.224
Valuación inventarios	(1.916.489)	(1.745.750)
Valuación moneda extranjera	26.679	51.969
Obligación Negociable Privada	(29.150)	(4.739)
Otros créditos	(582.446)	(407.825)
Resultados UTES	(135)	(263)
Gratificaciones	20.254	73.248
Pasivos del contrato	1.226.409	1.004.539
Provisiones Varias	297.718	490.889
Pasivo por ajuste impositivo	(380.935)	(958.040)
Ingresos diferidos	5.707	13.622
Posición neta (Pasivo)/ Activos por Impuesto Diferido	(646.990)	38.207

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

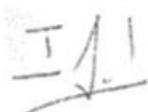
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Fernando Torós (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

123



 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	791.406	(1.617.446)
Amortización Rodados	(30)	343
Amortización Marcas	(232)	-
Autónomos	(181)	109
Consumo ajuste por inflación impositivo	(826.875)	697.116
Defecto provisión	(51.606)	-
Donaciones	(10)	-
Gastos no deducibles	(5.948)	28.366
Gastos de Rodados	(133)	95
Impuestos no deducibles	(2.453)	-
Honorarios directores	(4.502)	4.365
Intereses	(1.731)	1.669
Inversiones permanentes	(508.916)	1.196.930
Inversiones transitorias	1.494	(10)
Otros	(7.101)	-
Prescripción Quebrantos	(40.807)	18.313
Propiedades, planta y equipos	10.000	(8.033)
Provisiones	-	12.739
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	509	(144)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	88.962	(512.619)
Venta de sociedades	(127.043)	70.634
Impuesto a las Ganancias	(685.197)	(107.573)

La Ley N°27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 ejercicio 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo ejercicio fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de diciembre de 2022, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	600.571
2025	209.906
2027	11.780
Total	822.257

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



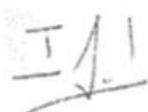
 Fernando Torós (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

124



 Francisco Sersale
 Presidente



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas

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

OTROS CRÉDITOS- No corrientes	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	35	-	72.354
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		385.232	215.155
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera	35	-	1.453.215
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		448	-
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes		385.680	1.740.724
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
CRÉDITOS POR VENTAS		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		17.043	33.353
FDB S.A. en moneda nacional		2.460	4.793
FDB S.A. en moneda extranjera	35	9.825	11.087
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		995	482
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera	35	-	5.170
Subtotal		30.323	54.885
OTROS CRÉDITOS			
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE		5.144	9.411
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		11.352	105.888
Eleprint S.A.		415	808
FDB S.A. en moneda extranjera	35	2.654	-
FDB S.A. en moneda nacional		-	1.589
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		30.644	60.413
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		13	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		475.965	767.265
Ponte Armelina S.A en moneda extranjera (1)	35	-	127.103
Accionistas personas físicas		13.600	-
Subtotal		539.787	1.072.477
Total Créditos con partes relacionadas - Corrientes		570.110	1.127.362
Total Créditos con partes relacionadas		955.790	2.868.086

(1) Al 31 de diciembre de 2022, se realizaron diferentes líneas de préstamos entre la sociedad y Ponte Armelina S.A., por una suma de US\$ 1.652.000, devengando intereses compensatorios a una tasa de interés anual del 12 %, cuyo vencimiento operan al 31.12.2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

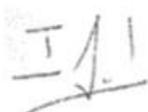
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

125



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)

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

	Notas	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES			
CAPUTO S.A - PYPESA S.A - SES S.A UTE		9.704	-
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		-	43
Subtotal		9.704	43
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		9.704	43
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
Marina Río Luján S.A.		287	26.120
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	306
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		28.687	55.880
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		56	-
Limp Ar Rosario S.A.		738	789
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		100	978
GCDI LLC en moneda extranjera	35	217	-
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)	35	134.796	1.426.036
TGLT Uruguay S.A.		948.568	536.571
Subtotal		1.113.606	2.046.680
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		1.113.606	2.046.680
Total Deudas con partes relacionadas		1.123.310	2.046.723

(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	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A - PYPESA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(313)	(1.410)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	(5.532)
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	(2.840)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(3.793)	64.718
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(29.208)	(64.718)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	35.756	(69.650)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	71.601	40.211
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(31.349)	-
FDB S.A.	Aportes Financieros	(2.126)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	43.819	-
Fideicomiso Catalinas I	Aportes Financieros	-	(1.897)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(1.011)	-
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	-	(33.748)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(78)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	(13)	2.486
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	14.239
IRSA Inversiones y representaciones S.A.	Cobros recibidos	-	177.723
IRSA Inversiones y representaciones S.A.	Pagos efectuados	-	(9.323)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Gastos a recuperar	-	(349)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(96.000)	(43.014)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



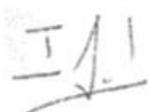
Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

126



Francisco Sersale
Presidente



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	98.927	48.815
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	(3.037)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	333	234
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(45.900)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	(402)	978
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	45.900	-
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	-	(25.952)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	15.500	629
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmueble	(37.440)	(73.172)
Marina Río Luján S.A.	Aportes Financieros	(116.146)	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	62.304	18.720
Marina Río Luján S.A.	Baja por capitalización	1.284.453	-
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	(13.122)	25.561
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	80	-
Newbery 3431 S.A.	Venta de sociedad	-	635.267
Point Argentum Master Fund	Cobros recibidos	-	(198.794)
Ponte Armelina S.A	Préstamos recibidos	66.251	-
Ponte Armelina S.A	Préstamos otorgados	(252.176)	(120.491)
Ponte Armelina S.A	Cobros recibidos	61.856	-
Ponte Armelina S.A	Pagos efectuados	(72.117)	-
SES. S.A	Cobros recibidos	-	105.671
Totales		1.082.549	487.202

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	5.532
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja Liquidación UTE	2.840	-
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(4.579)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	3.793	(64.718)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	31.349	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(51.529)	-
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(393)	-
FDB S.A.	Resultados financieros	(3.841)	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	(35.134)	(13.156)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	1.011	1.897
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	149	(3.800)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	-	31.399
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(14.239)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	-	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(2.206)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	3.037	4.545
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(333)	(234)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	149	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Gastos a recuperar	402	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	476	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(80)	(8.577)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

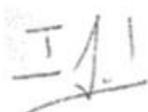
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

127



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	37.440	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	(62.304)	(18.720)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(650.362)	259.597
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	13.122	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	-	(28.440)
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	529.142	(529.857)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	(23.568)	-
SES S.A	Resultados por dividendos	-	105.671
Totales		(214.259)	(273.100)

Nota 33. Resolución General N°622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 20
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 25
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 35
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 30

Nota 34. Reclamos

34.1 Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados presentes.

34.2 Ver Nota 42 de los estados financieros consolidados presentes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

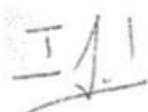
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

128



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Dic 31, 2022			Dic 31, 2021	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$	38	176,96	6.673	-
Créditos con partes relacionadas:					
Otros Créditos	US\$	-	176,96	-	1.525.569
Total del activo no corriente				6.673	1.525.569
Activo corriente					
Otros créditos:					
Crédito a cobrar por venta de propiedad de inversión	US\$	774	176,96	136.896	120.041
Crédito a cobrar por venta de activos	US\$	-	176,96	-	64.405
Gastos a rendir	US\$	-	176,96	-	1.480
Depósitos en garantía	US\$	-	176,96	-	9.991
Depósitos judiciales	US\$	15	176,96	2.666	2.006
Anticipo a proveedores	US\$	70	176,96	12.419	-
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	56	176,96	9.825	16.257
Otros créditos	US\$	15	176,96	2.654	127.103
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$	0,10	176,96	17	19
Previsión deudores incobrables	US\$	-	176,96	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Bancos	US\$	7	176,96	1.323	24.464
Total del activo corriente				165.800	365.766
Total del activo				172.473	1.891.335

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

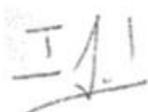
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

129



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Rubro	Dic 31, 2022			Dic 31, 2021	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Deudas Comerciales					
Pasivo por compra de inmueble	US\$				
Provisión para gastos	US\$	135	177,16	23.930	87.197
Otras cuentas por pagar:					
Acreedores varios	US\$	-	177,16	-	21.566
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	18.493	177,16	3.276.143	3.882.142
Arrendamiento financiero	US\$	18	177,16	3.183	3.485
Total del pasivo no corriente				3.303.256	3.994.390
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Acreedores varios	US\$	883	177,16	156.444	29.688
Deudas con partes relacionadas:					
Préstamos	US\$	761	177,16	134.796	1.426.036
Otras cuentas por pagar	US\$	1	177,16	217	-
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	640	177,16	113.454	1.708
Arrendamiento financiero	US\$	30	177,16	5.292	3.835
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	1.627	177,16	288.188	82.187
Provisión para gastos	US\$	70	177,16	12.401	70.104
Provisión para obras	US\$	321	177,16	56.951	66.958
Total del pasivo corriente				767.743	1.680.516
Total del pasivo				4.070.999	5.674.906

US\$ (dólares estadounidenses) / U\$ (pesos uruguayos)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



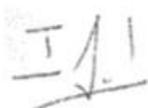
Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

130



Francisco Sersale
Presidente



Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

GCDI S.A.
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas:

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
A vencer		
Hasta 3 meses	3.787.341	3.740.960
De 3 a 6 meses	459.268	1.407.928
De 6 a 9 meses	1.019.512	1.254.289
De 9 a 12 meses	871.436	1.366.260
Más de 12 meses	2.111.243	3.107.909
Sin plazo establecido	93.005	144.162
Vencido		
Hasta 3 meses	660	851.796
De 3 a 6 meses	312.680	55.742
De 6 a 9 meses	6.126	75.171
De 9 a 12 meses	27.438	65.071
Más de 12 meses	44.109	323.920
	8.732.818	12.393.208
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
A vencer		
Hasta 3 meses	3.833.252	(4.916.345)
De 3 a 6 meses	474.507	(198.644)
De 6 a 9 meses	428.260	(2.320.772)
De 9 a 12 meses	2.871.330	(2.711.827)
Más de 12 meses	4.430.651	(5.728.838)
Sin plazo establecido	83.918	(217.383)
Vencido		
Hasta 0 a 3 meses	1.340	-
Hasta 3 a 6 meses	-	(2.464)
	12.123.258	(16.096.273)

b) Los saldos de los créditos, activos por impuestos y deudas que devengan intereses y los que no lo hacen se detallan a continuación:

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
Devengan intereses	447.528	2.299.139
No devengan intereses	8.285.290	10.094.069
	8.732.818	12.393.208
Tasa promedio nominal anual en pesos:	104,06%	23,88%
Tasa promedio nominal anual en dólares:	12,00%	8%
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)		
Devengan intereses	3.942.667	(8.735.200)
No devengan intereses	8.180.591	(7.361.073)
	12.123.258	(16.096.273)
Tasa promedio nominal anual en pesos:	18,09%	23,50%
Tasa promedio nominal anual en dólares:	5,02%	44,95%

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

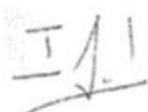
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Fernando Torós (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio, así como también en los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza estos riesgos periódicamente e informa al Directorio acerca de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para mitigarlos, controlando que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las mismas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

37.1 Riesgos asociados al mercado

Nuestras actividades están expuestas a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y de la construcción, tanto en Argentina como en Uruguay, entre los cuales se encuentran:

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la sociedad se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los contratos de venta y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Por otro lado la Sociedad, cuando contrata obras privadas con terceros, lo hace mediante el sistema de ajuste alzado o por el sistema de coste y costas. En los contratos por ajuste alzado, se prevén cláusulas de ajuste del precio de venta básico con diversas fórmulas polinómicas, las cuales son adecuadas para compensar los incrementos de los insumos que componen el costo, de forma tal de mantener en todo momento el margen de utilidad sobre ventas en moneda constante. En lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope.

En los contratos de coste y costas el riesgo de pérdidas es acotado solamente al de gerenciamiento, dado que los costos son asumidos por el comitente.

Independientemente de lo antedicho, durante la etapa de presupuestación, la Sociedad estudia y analiza con detenimiento los posibles efectos económicos de la inflación sobre los contratos, tomando las suficientes coberturas de margen en caso de considerarlo necesario.

Riesgo de demanda de nuestro producto

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado.

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

37.2. Riesgos financieros

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos inmobiliarios tanto en Argentina como en Uruguay, por lo que estamos expuestos al impacto de fluctuaciones del tipo de cambio sobre nuestras posiciones en moneda extranjera.

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

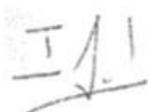
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

dólares estadounidenses por un total de US\$ 23 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 19,1. La compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 20,3 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

Riesgos asociados con tasas de interés

Si bien la Sociedad no posee líneas de crédito con tasa variable, posee acuerdos en descubierto firmados con distintas entidades bancarias por la suma de \$ 320 millones de los cuales al 31 de diciembre de 2022 se encuentra utilizado \$ 114,8 millones representando un 2,37% de nuestros pasivos financieros. Así, estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas de referencia, se enviarán a pérdida \$ 1,15 millones.

Riesgos crediticios

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes como de los proveedores a los que otorga anticipos para cumplir con sus compromisos contractuales. La Sociedad realiza un análisis exhaustivo de la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-poseción ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 8% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios.

Riesgo de Liquidez

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Creemos que las renegociaciones de pasivos y venta de activos serán factores claves para conseguir un adecuado acceso al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo, así como también generar las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo.

Nota 38. 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 Nº 1750 (Ex RN 8 Km 51,200), B1629AAN Pilar, Buenos Aires. Asimismo, la Sociedad también encomienda la guarda de la documentación restante en la empresa Iron Mountain Incorporated, en la cual posee 1069 cajas en la dirección Av. Amancio Alcorta 2482, Parque Patricios; 958 cajas en la localidad de Carlos Espegazzini, dirección San miguel de Tucumán 601; 56 cajas en la calle Torcuato Di Tella 1800 en la misma localidad; y 73 cajas en la localidad de Tristán Suárez, dirección Puente del Inca 2450.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

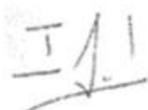
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

133



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 2.636.620 y debido a tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, dicha situación deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas.

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

La Sociedad pudo concretar varias acciones durante el 2022, las que le permitieron reducir la deuda financiera aproximadamente en un 50%. Como se menciona en la Nota 15 a los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management, cancelando la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, luego como saldo de la operación la Sociedad recibió del Itaú Asset Management \$1.076.035; con lo que se canceló a Argentum Investments V LLC ("Argentum") la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000, por lo que, luego de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, el monto adeudado bajo las mismas fue de US\$544.087 en concepto de capital y US\$ 162.015 en concepto de intereses devengados, que como se indica en la Nota 40 fueron finalmente cancelados por la Sociedad el 6 de febrero del 2023. Por otra parte, dentro del marco de desendeudamiento de la compañía, producto del acuerdo descrito, la Sociedad abonó el 11 de agosto de 2022 el pago del 10% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, por un monto de US\$ 2.121.064 (con una quita del 10% por pronto pago), generando también dentro de la renegociación el diferimiento de los vencimientos de las ON según se menciona en la Nota 15 a los presentes estados financieros consolidados.

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

Nota 40. Hechos posteriores

Con fecha 1 de febrero de 2023 se aprobó por Acta de Directorio de La Maltería, la suscripción por parte de la misma en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A en el financiamiento a ser otorgado por parte de Itaú Unibanco S.A- Nassau Branch en beneficio de GCDI S.A por un monto de hasta US\$ 767.040.

El 2 de febrero del 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas decidió, por unanimidad de los votos computables; (a) aprobar la emisión de hasta 2.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal de la Sociedad; cuyo precio de suscripción de cada acción ordinaria a emitirse será equivalente al valor nominal de dicha acción más la prima de emisión, y el consecuente aumento de capital por hasta \$2.000.000.000 de valor nominal; (b) colocar dichas acciones mediante oferta pública, y que sean integradas (A) en especie mediante el aporte deudas de subsidiarias de la Sociedad y/o mediante la capitalización de deudas de la Sociedad; y/o (B) en efectivo, en pesos argentinos y/o en moneda extranjera.; (c) determinar la prima de emisión la cual será equivalente al precio promedio simple de listado y cotización en Bolsas y Mercado Argentinos S.A. de acciones de la Sociedad durante el período comprendido entre el 1° de enero de 2022 y el día hábil bursátil inmediatamente anterior al primer día hábil bursátil (excluyendo ese día) en que comienza el período de suscripción establecido para la oferta pública de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, al cual deberá aplicarse un descuento de entre un mínimo del 20% y un máximo del 25% según lo determine el Directorio de la Sociedad en virtud de la delegación de facultades aprobada por Asamblea; y (d) dejar constancia de que los accionistas de la Sociedad podrán, asimismo, hacer uso de su derecho de preferencia para suscribir las acciones ordinarias, conforme al Artículo 62 bis de la Ley N° 26.831 y el Artículo Quinto in fine del estatuto social de GCDI, delegando en el Directorio la determinación del plazo para ejercer dicho derecho de preferencia, conforme lo permita la normativa aplicable.

Adicionalmente la Asamblea, por unanimidad de los votos computables resolvió (i) delegar en el Directorio de la Sociedad, por dos años, la determinación de la oportunidad de la emisión y de la totalidad de los restantes términos y condiciones de las nuevas acciones ordinarias y la oferta pública de las mismas, y (ii) ampliar el Programa de American Depositary Receipts ("ADRs") a prorrata de las nuevas acciones ordinarias a emitirse que vayan a ser depositadas en el programa de ADRs mencionado de modo que se emitan ADRs representativos de tales acciones subyacentes, siempre que se suscriban por parte de accionistas y/o inversores que deseen suscribir las nuevas acciones ordinarias en forma de ADRS, en cumplimiento de las normas y títulos valores de los Estados Unidos de América, y (iii) autorizar a los Señores directores la atribución de modificar los términos y condiciones de dicho Programa y de los documentos necesarios para su instrumentación.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

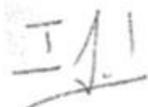
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Hechos posteriores (continuación)

Con fecha 3 de febrero de 2023, la Sociedad en relación a la obligación negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$544.087 con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022, establecieron un periodo de tolerancia hasta el 6 de febrero de 2023. El monto del capital e intereses compensatorios adeudados bajo dicha Obligación Negociable fueron cancelados en su totalidad.

Con fecha 23 de febrero, se informa que el directorio acepto la renuncia presentada por el Sr. Hector Mochón al cargo que ocupaba en el comité de auditoría, por razones de índole personal y ratificando su permanencia en el directorio. Finalmente, se hace saber que se designó en reemplazo al Sr. Nicolas Piacentino, vicepresidente de la sociedad, como miembro titular del comité de auditoría, dejándose constancia que el señor Nicolas Piacentino reviste el carácter de "independiente", de acuerdo con las normas de la CNV.

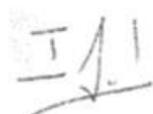
No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, ni el resultado del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de marzo de 2023

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



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



Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
Presidente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de

GCDI S.A.

CUIT N°: 30-70928253-7

Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja “C”.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **GCDI S.A.** (la “Sociedad”) y sus subsidiarias mencionadas en la Nota 4.2. a dichos estados financieros consolidados (en conjunto con la Sociedad, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022, los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros consolidados, expuesta en las Notas 1 a 46, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por la revelación incompleta y los posibles efectos de los hechos descritos en el párrafo de “Fundamento de la opinión con salvedades”, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, así como su resultado integral consolidado y los flujos de su efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

- i) En Nota 44 “Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad” a los estados financieros consolidados la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 2.658.531 y pérdidas recurrentes que encuadran a la Sociedad en reducción obligatoria del capital. La Dirección estima que las negociaciones realizadas con los acreedores, las ventas de activos proyectadas, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2023. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) Los saldos incluidos de la UTE Crik en los estados contables consolidados, corresponden a fecha de cierre al 30 de septiembre de 2022 y no han sido actualizados al 31 de diciembre de 2022.
- iii) En Nota 43 “Inversiones en sociedades” a los estados financieros consolidados, en relación a la valuación de la inversión en la sociedad Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 1.109.305 no hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para validar la recuperabilidad del activo diferido originado por quebrantos fiscales por miles de \$ 442.874.
- iv) En Nota 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros consolidados, la Dirección de la Sociedad estima recuperar el quebranto de miles de \$ 822.257 con la reversión de diferencias temporales pasivas y la generación de resultados positivos. El saldo neto del pasivo por impuesto diferido asciende a miles \$ 898.113. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de dicho quebranto fiscal.

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

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la F.A.C.P.C.E.”, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión con salvedades.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión queremos enfatizar sobre la información expuesta en los estados financieros consolidados adjuntos:

a) En Nota 32. “Reclamos – Acción civil en Nueva York”: la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que reclaman los intereses y rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. El 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó en los Tribunales de Nueva York los alegatos, luego de darse por concluida la etapa de prueba. El 19 de octubre de 2022 tuvo lugar la audiencia para que las partes realicen la exposición oral de sus argumentos ante el Tribunal, previo al dictado de sentencia. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros el Tribunal aún no había dictado sentencia.

b) En Nota 42. “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo”: con fecha 29 de junio de 2022 la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires por la cual resolvió rechazar los recursos de queja interpuestos por la Sociedad. El 13 de julio de 2022, la Sociedad interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, el que se encuentra pendiente de resolución por el mismo Tribunal. No obstante, la Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción a lo resuelto por la Justicia y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de las cuestiones descriptas en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades” hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar.

Deterioro del valor de la plusvalía y los activos tales como Propiedad Planta y Equipo

Ver nota 5 y 7 a los estados financieros consolidados.

Descripción de la cuestión

Las revelaciones relacionadas con la valuación y deterioro de la plusvalía y propiedad planta y equipo se exponen en las Notas 5 y 7 a los estados financieros consolidados.

La determinación del monto recuperable requiere que la Dirección realice juicios significativos incluyendo supuestos macroeconómicos y de mercado, tasas de crecimiento y tasas de descuento.

Teniendo en cuenta el riesgo inherente de incertidumbre relacionado con las estimaciones significativas realizadas por la Dirección al evaluar el monto recuperable creemos que este es un asunto clave de auditoría.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- revisión del modelo del cálculo del deterioro realizado por la Sociedad;
- revisión de la razonabilidad y justificación de los supuestos claves en relación con el flujo de fondos, (el período cubierto por las proyecciones de flujos de efectivo futuros y el nivel de ingresos, margen operativo, tasa de crecimiento, tasa de descuento utilizada) en función a la información disponible;
- revisión de la utilización del presupuesto aprobado por el Directorio como base inicial y comparación de las estimaciones con evidencia interna y/o externa, disponible;
- análisis de sensibilidad para validar recuperabilidad en escenarios más conservadores;
- verificación de la corrección matemática y la consistencia del modelo de valuación basado en flujos de efectivos descontados;
- evaluación de la integridad de las revelaciones con respecto a la prueba de deterioro de los estados financieros.

Con base a los procedimientos llevados a cabo no identificamos ningún ajuste significativo necesario para ser incluido en los estados financieros.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria, el Código de Gobierno Societario y la Reseña Informativa. Esta otra información es distinta de los estados financieros consolidados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados - (continuación)

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.”

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría, de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- b) “Las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros de las sociedades del Grupo. Los estados financieros consolidados de la Sociedad controladora surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- c) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad controladora, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos desde octubre 2022 a diciembre 2022;
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
 - 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
 - 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 91%;
 - 3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 91%.
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$184.470.226 y era no exigible a esa fecha;
- f) Hemos aplicado, en la Sociedad controladora, los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2023.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
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



Grant Thornton Argentina
Av. Corrientes 327 Piso 3°
C1043AAD – Buenos Aires
Argentina

T (54 11) 4105 0000
F (54 11) 4105 0100
E post@gtar.com.ar
www.gtar.com.ar

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de
GCDI S.A.
CUIT N°: 30-70928253-7
Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja "C".
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros separados de **GCDI S.A.** (la "Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2022, los estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros separados, expuesta en las Notas 1 a 40, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por la revelación incompleta y los posibles efectos de los hechos descritos en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, así como su resultado integral separado y los flujos de su efectivo separado correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

- i) En Nota 39 “Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad” a los estados financieros separados la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 2.636.620 y pérdidas recurrentes que encuadran a la Sociedad en reducción obligatoria del capital. La Dirección estima que las negociaciones realizadas con los acreedores, las ventas de activos proyectadas, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2023. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) Los saldos incluidos de la UTE Crik en los estados contables separados, corresponden a fecha de cierre al 30 de septiembre de 2022 y no han sido actualizados al 31 de diciembre de 2022.
- iii) En Nota 8 “Inversiones en sociedades” a los estados financieros separados, en relación a la valuación de la inversión en la sociedad Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 1.109.305 no hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para validar la recuperabilidad del activo diferido originado por quebrantos fiscales por miles de \$ 442.874.
- iv) En Nota 31 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros separados, la Dirección de la Sociedad estima recuperar el quebranto de miles de \$ 822.257 con la reversión de diferencias temporales pasivas y la generación de resultados positivos. El saldo neto del pasivo por impuesto diferido asciende a miles \$ 646.990. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de dicho quebranto fiscal.

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

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la F.A.C.P.C.E.”, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión con salvedades.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión queremos enfatizar sobre la información expuesta en los estados financieros separados adjuntos:

a) En Nota 34.1. “Reclamos – Acción civil en Nueva York”: la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que reclaman los intereses y rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. El 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó en los Tribunales de Nueva York los alegatos, luego de darse por concluida la etapa de prueba. El 19 de octubre de 2022 tuvo lugar la audiencia para que las partes realicen la exposición oral de sus argumentos ante el Tribunal, previo al dictado de sentencia. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros el Tribunal aún no había dictado sentencia.

b) En Nota 34.2. “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo”: con fecha 29 de junio de 2022 la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires por la cual resolvió rechazar los recursos de queja interpuestos por la Sociedad. El 13 de julio de 2022, la Sociedad interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, el que se encuentra pendiente de resolución por el mismo Tribunal. No obstante, la Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción a lo resuelto por la Justicia y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de las cuestiones descriptas en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades” hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar.

Cuestiones clave de la auditoría (continuación)

Deterioro del valor de la plusvalía y los activos tales como Propiedad Planta y Equipo

Ver nota 5 y 9 a los estados financieros separados.

Descripción de la cuestión

Las revelaciones relacionadas con la valuación y deterioro de la plusvalía y propiedad planta y equipo se exponen en las Notas 5 y 9 a los estados financieros separados.

La determinación del monto recuperable requiere que la Dirección realice juicios significativos incluyendo supuestos macroeconómicos y de mercado, tasas de crecimiento y tasas de descuento.

Teniendo en cuenta el riesgo inherente de incertidumbre relacionado con las estimaciones significativas realizadas por la Dirección al evaluar el monto recuperable creemos que este es un asunto clave de auditoría.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- revisión del modelo del cálculo del deterioro realizado por la Sociedad;
- revisión de la razonabilidad y justificación de los supuestos claves en relación con el flujo de fondos, (el período cubierto por las proyecciones de flujos de efectivo futuros y el nivel de ingresos, margen operativo, tasa de crecimiento, tasa de descuento utilizada) en función a la información disponible;
- revisión de la utilización del presupuesto aprobado por el Directorio como base inicial y comparación de las estimaciones con evidencia interna y/o externa, disponible;
- análisis de sensibilidad para validar recuperabilidad en escenarios más conservadores;
- verificación de la corrección matemática y la consistencia del modelo de valuación basado en flujos de efectivos descontados;
- evaluación de la integridad de las revelaciones con respecto a la prueba de deterioro de los estados financieros.

Con base a los procedimientos llevados a cabo no identificamos ningún ajuste significativo necesario para ser incluido en los estados financieros.

Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria, el Código de Gobierno Societario y la Reseña Informativa. Esta otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información) (continuación)

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros separados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros separados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados (continuación)

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades sobre las que la Sociedad determina su participación proporcional. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Sociedad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.”

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría, de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- g) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- h) Los estados financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- i) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos desde octubre 2022 a diciembre 2022;
- j) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
 - 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
 - 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 91%
 - 3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 91%.
- k) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$184.470.226 y era no exigible a esa fecha;
- l) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2023.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
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. Tº252 - Fº72

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA

Señores accionistas de

GCDI S.A.

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

I- DOCUMENTOS OBJETO DEL EXAMEN

- a) Estado de Situación Financiera Separado al 31 de diciembre de 2022.
- b) Estado del resultado y otro resultado integral separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- c) Estado de cambios en el patrimonio separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- d) Estado de flujo de efectivo separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- e) Notas a los Estados Financieros separados al 31 de diciembre de 2022.
- f) Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2022.
- g) Estado del resultado y otro resultado integral consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- j) Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022.
- k) Memoria y Reseña informativa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022.

Los importes y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

II- RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

a) los estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, el Directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

b) los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, el Directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

En la preparación de los estados financieros, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

III- RESPONSABILIDAD Y ALCANCE DEL EXAMEN

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la resolución técnica (FACPCE) 15. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en Actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de GCDI S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron sus informes de fecha 9 de marzo de 2023 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32, con una opinión favorable con salvedades. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales; y se circunscribió a verificar la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados, su congruencia con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

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

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión profesional.

Asimismo, en relación con la memoria del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la ley general de sociedades y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros de la sociedad y otra documentación pertinente.

Asimismo, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales.

IV- FUNDAMENTOS DE LA OPINION CON SALVEDADES

i) En Nota 39 y Nota 44 "Reducción obligatoria de capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad" a los estados financieros separados y consolidados respectivamente, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 2.636.620 y en miles de \$ 2.658.531 respectivamente, y pérdidas recurrentes que encuadran a la Sociedad en reducción obligatoria del capital. La Dirección estima que las negociaciones realizadas con los acreedores, las ventas de activos proyectadas, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2023. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.

ii) Los saldos incluidos de la UTE Crik en los estados contables separados y consolidados, corresponden a fecha de cierre al 30 de septiembre de 2022 y no han sido actualizados al 31 de diciembre de 2022.

iii) En Nota 8 y Nota 43 "Inversiones en sociedades" a los estados financieros separados y consolidados respectivamente, en relación a la valuación de la inversión en la sociedad Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 1.109.305 no hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para validar la recuperabilidad del activo diferido originado por quebrantos fiscales por miles de \$ 442.874.

iv) En Nota 31 y Nota 29 "Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido" a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad estima recuperar el quebranto de miles de \$ 822.257 con la reversión de diferencias temporales pasivas y la generación de resultados positivos. El saldo neto del pasivo por impuesto diferido asciende a miles \$ 646.990 y a miles \$ 898.113, respectivamente. No se han obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de dicho quebranto fiscal.

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

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

V- CONCLUSION

Basado en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado III, excepto por la revelación incompleta y los posibles efectos de los hechos descriptos en el apartado IV, informamos que:

- a) los estados financieros separados mencionados en el apartado I, incisos a) a e) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de GCDI S.A al 31 de diciembre de 2022 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) los estados financieros consolidados mencionados en el apartado I, incisos f) a j) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de GCDI S.A al 31 de diciembre de 2022 y su resultado integral consolidado, los cambios en su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

VI- ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar sobre la información expuesta en los estados financieros adjuntos:

a) En Nota 34.1 y Nota 32 “Reclamos – Acción civil en Nueva York” a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente: la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que reclaman los intereses y rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. El 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó en los Tribunales de Nueva York los alegatos, luego de darse por concluida la etapa de prueba. El 19 de octubre de 2022 tuvo lugar la audiencia para que las partes realicen la exposición oral de sus argumentos ante el Tribunal, previo al dictado de sentencia. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros el Tribunal aún no había dictado sentencia.

b) En Nota 34.2 y Nota 42 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente: con fecha 29 de junio de 2022 la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires por la cual resolvió rechazar los recursos de queja interpuestos por la Sociedad. El 13 de julio de 2022, la Sociedad interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, el que se encuentra pendiente de resolución por el mismo Tribunal. No obstante, la Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción a lo resuelto por la Justicia y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

VII- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

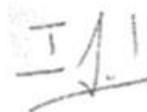
- a) Los estados financieros adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- b) Los estados contables mencionados en el apartado I, incisos a) a e) surgen de registros contables que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados;
- c) Las cifras de los estados financieros consolidados, mencionados en el apartado I, incisos f) a j) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros de las sociedades que integran el grupo económico;

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

VII- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS (continuación)

- d) Los estados financieros separados de GCDI S.A. y sus estados financieros consolidados se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventarios y Balances" de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos desde octubre 2022 a diciembre 2022.
- e) En relación con la Memoria y Reseña Informativa del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la ley de sociedades comerciales y por la normas de la Comisión Nacional de Valores, y, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del directorio.
- f) De acuerdo con lo requerido por la Resolución General N° 340 de la C.N.V., sobre la independencia del auditor externo y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por el mismo y de las políticas de contabilización de la Sociedad, el informe de los auditores externos descripto anteriormente incluye la manifestación de haber aplicado las Normas Internacionales de Auditoría adoptadas por la Resolución Técnica N°32 de la FACPCE, y su independencia de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la FACPCE, y no contiene salvedades en relación a la aplicación de dichas normas.
- g) En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones significativas que formular al respecto.
- h) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2023.



IGNACIO ARRIETA

Por Comisión Fiscalizadora

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 16 de marzo de 2023

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 09/03/2023 referida a un Estado Contable EECC Consolidados de fecha 31/12/2022 perteneciente a GCDI S.A. CUIT 30-70928253-7, intervenida por el Dr. FERNANDO DIEGO TOROS. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. FERNANDO DIEGO TOROS

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 252 F° 72

Firma en carácter de socio

ADLER, HASENCLEVER & ASOC. S.R.L.

T° 1 F° 68

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: 3iixipu

Legalización N° 701800

