



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

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

RESEÑA INFORMATIVA.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS.....	15
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS.....	16
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS	17
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS.....	18
Nota 1. Información corporativa	19
1.1. Modelo de negocio y cambio de marca	19
1.2. Estructura corporativa.....	20
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	21
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	21
3.1. Normas contables profesionales aplicadas	21
3.2. Unidad de medida	21
3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas	21
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	22
4.1. Normas contables aplicables	22
4.2. Bases de consolidación.....	22
4.3 Moneda funcional	22
4.4 Información comparativa	22
4.5 Estacionalidad de las operaciones	22
4.6 Adquisiciones y disposiciones.....	23
4.7 Administración del riesgo financiero	23
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	23
Nota 6. Activos intangibles	24
Nota 7. Plusvalía.....	24
Nota 8. Inventarios.....	24
Nota 9. Activos por impuestos.....	25
Nota 10. Otros créditos	25
Nota 11. Créditos por ventas	26
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo	26
Nota 13. Pasivos por impuestos	27
Nota 14. Provisiones.....	27
Nota 15. Pasivos por contratos.....	27
Nota 16. Otras cuentas por pagar	28
Nota 17. Préstamos	28
Nota 18. Otras cargas fiscales.....	30
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales.....	30
Nota 20. Deudas comerciales	31
Nota 21. Capital social	31
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	31
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	31
Nota 24. Gastos de comercialización	32
Nota 25. Gastos de administración	32
Nota 26. Otros gastos operativos	32
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos.....	33
Nota 28. Resultados financieros	33
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido.....	33
Nota 30. Partes relacionadas	35
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	37
Nota 32. Reclamos.....	37
Nota 33. Propiedades de inversión	39
Nota 34. Información de segmentos.....	39
Nota 35. Resultado por acción	41
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV	41
Nota 37. Determinación de valores razonables	42
Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos	44
38.1 Desagregación de los ingresos	44
38.2 Evolución de los contratos.....	45
Nota 39. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo	45
Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades	47
40.1 Inversión en asociadas	47
40.2 Operaciones Conjuntas.....	47
40.3 Inversión en negocios conjuntos	48
40.4 Resumen de saldos por Sociedad.....	48
Nota 41. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	49
Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados.....	49

Nota 43. Hechos posteriores	49
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS	51
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS	52
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS	53
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS.....	54
Nota 1. Propósito de los estados financieros	55
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	55
Nota 3. Actividad de la Sociedad	55
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados	55
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	56
Nota 6. Activos intangibles	57
Nota 7. Propiedades de inversión	57
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	57
Nota 9. Plusvalía.....	58
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades	59
Nota 11. Inventarios	60
Nota 12. Activos por impuestos.....	60
Nota 13. Otros créditos	61
Nota 14. Créditos por ventas	61
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo	62
Nota 16. Pasivos por impuestos	62
Nota 17. Provisiones.....	63
Nota 18. Pasivos por contrato	63
Nota 19. Otras cuentas por pagar.....	64
Nota 20. Préstamos	64
Nota 21. Otras cargas fiscales.....	65
Nota 22. Deudas comerciales	65
Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales.....	66
Nota 24. Capital social.....	66
Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias	66
Nota 26. Costo de las actividades ordinarias	66
Nota 27. Gastos de comercialización	67
Nota 28. Gastos de administración.....	67
Nota 29. Otros gastos operativos	68
Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos.....	68
Nota 31. Resultados financieros	68
Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	69
Nota 33. Partes relacionadas	70
Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV	73
Nota 35. Reclamos.....	73
Nota 36. Guarda de documentación	73
Nota 37. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	73
Nota 38. Hechos posteriores	73



RESEÑA INFORMATIVA
GCDI S.A.
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

Hechos relevantes del período

Sexta Enmienda al Contrato de Refinanciación.

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

Acuerdo de compraventa de acciones de Marina Río Luján S.A.

Con fecha 3 de septiembre de 2024, se informa que la Sociedad ha celebrado y ejecutado -en carácter de parte vendedora- un acuerdo de compraventa de acciones representativas del 50% del capital social y de los votos de Marina Río Luján S.A, en cuya virtud la Sociedad transfirió las Acciones de Marina Río Luján S.A. al otro accionista titular del restante 50% del capital social de Marina Río Luján S.A.

La Transacción se encuadra dentro del plan estratégico aprobado por el Directorio de la Sociedad, consistente en consolidarse definitivamente como una compañía de construcción de obras para terceros, retirándose así progresivamente de los proyectos de desarrollo de real estate, y desinvertir en los activos considerados como no esenciales para el negocio.

Designación de Gerente General (CEO).

Con fecha 30 de septiembre de 2024, se informa que en su reunión del 25 de septiembre de 2024, el Directorio de la Sociedad resolvió designar al Sr. Francisco Fiorito como Gerente General (CEO) de la Sociedad, a partir del 1 de octubre de 2024. Adicionalmente, la Sociedad aprobó la renuncia presentada, por motivos personales, por el Sr. Gerardo Luis Freire a su cargo como CEO, efectiva a partir del 30 de septiembre de 2024.

Hechos relevantes posteriores al período

Acuerdo de compraventa de acciones de Marina Río Luján S.A. - Información complementaria.

Con fecha 2 de octubre de 2024, se informa que en relación con lo comunicado a través del Hecho Relevante de fecha 3 de septiembre de 2024, a través del cual se informara que el 3 de septiembre de 2024 la Sociedad transfirió la totalidad de su participación en Marina Río Luján S.A. (“MRL”), representativa del 50% del capital social y los votos de MRL al otro accionista titular del restante 50%, de acuerdo al contrato de compraventa de Acciones suscripto en dicha fecha.

Al respecto, se informa: (i) que las Acciones fueron transferidas al otro accionista titular del restante 50% de las acciones y votos de MRL, Sr. Marcelo Gómez Prieto; (ii) que el precio de la Transacción ascendió a la suma de Dólares Estadounidenses Tres millones quinientos mil (USD 3.500.000), pagadero mediante la transferencia de la suma de Dólares Estadounidenses Dos millones (USD 2.000.000) a cuentas bancarias de la Sociedad y la entrega de dos pagarés librados por el Comprador y avalados por el Banco CMF S.A. (cada uno de ellos por la suma de Dólares Estadounidenses Setecientos cincuenta mil (USD 750.000), con vencimiento el 3 de marzo de 2025 y 29 de agosto de 2025 respectivamente) en la fecha de firma, en forma simultánea con la transferencia accionaria; (iv) que la Transacción arrojó un resultado económico positivo de Pesos Veinte millones quinientos noventa y seis mil quinientos setenta y uno (\$ 20.596.571), que surge de comparar el Precio con el valor en libros de las Acciones al 3 de septiembre de 2024 y (v) que en atención a que la transferencia de las Acciones ha sido en favor del otro accionista de MRL, la Transacción ha sido realizada por la Sociedad sin declaraciones ni garantías sobre el negocio de MRL en favor del Comprador.

Solicitud de Consentimiento – Obligaciones Negociables Clases XVI y XVII.

Con fecha 29 de octubre de 2024, se informa que el Directorio de la Sociedad resolvió mediante la emisión de una solicitud de consentimiento, y sujeto a la obtención del consentimiento de las Mayorías Necesarias en relación con cada clase de Obligaciones Negociables (conforme dichos términos se definen más adelante), solicitar a los Tenedores, la dispensa y espera temporaria hasta el 15 de enero de 2025 o hasta la fecha que disponga la documentación que instrumente la Reestructuración de las Obligaciones Negociables, lo que ocurra primero, del pago de los cupones de intereses de las Obligaciones Negociables, de modo tal que la Sociedad pueda continuar negociando la reestructuración de las Obligaciones Negociables con los Tenedores.

Asimismo, el Directorio resolvió solicitar a los Tenedores Clase XVI una dispensa a la “Limitación a incurrir en Endeudamiento Financiero” establecida en la quinta enmienda al Suplemento de Prospecto de fecha 7 de noviembre de 2022, a fin de que la Sociedad esté habilitada para incurrir en Endeudamiento Financiero por un monto de hasta US\$35.000.000, que se encontrará subordinado y sujeto en su derecho de pago —en los términos del artículo 2575 del Código Civil y Comercial de la Nación— en caso de insolvencia, quiebra, concurso preventivo y acuerdo preventivo extrajudicial o cualquier otro procedimiento similar de la Sociedad, al pago de las Obligaciones Negociables, todo ello a fin de optimizar la refinanciación de pasivos de la Sociedad y su estructura financiera.

Se informa que la solicitud de consentimiento a la Dispensa de Pago es dirigida (i) a los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI, garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2027, denominadas y pagaderas en dólares estadounidenses, Código BCBA: TGCHO, Código CVSA: 54609 (los “Tenedores Clase XVI” y las “Obligaciones Negociables Clase XVI”, respectivamente); y (ii) a los tenedores de las obligaciones negociables clase XVII, a tasa de interés fija, con vencimiento el 11 de febrero de 2027, denominadas y pagaderas en dólares estadounidenses, Código BCBA: TGCIO, Código CVSA: 54610, emitidas en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas) de la Sociedad, y de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en: (i) el prospecto del Programa de fecha 27 de enero de 2020; (ii) el suplemento de prospecto de las Obligaciones Negociables de fecha 3 de febrero de 2020.

En este contexto, a través de la Solicitud de Consentimiento arriba descrita, la Sociedad solicitó a los Tenedores Clase XVI y a los Tenedores Clase XVII que presten su conformidad irrevocable a fin de obtener las Dispensas, mediante la suscripción del formulario de manifestación de consentimiento que se adjuntó como Anexo I a la Solicitud de Consentimiento, y a cuyos términos y condiciones se remite, e incorpora por referencia, los que se encuentran detallados en el Hecho Relevante ID#3273027.

GCDI S.A. – Resultados y Extensión de la Fecha Límite.

Con fecha 4 de noviembre de 2024, con relación a la solicitud de consentimiento dirigida a los a los Tenedores Clase XVI y Tenedores Clase XVII, realizada por la Emisora el 30 de octubre de 2024 a través del hecho relevante publicado por la Emisora en la Autopista de Información Financiera bajo el ID#3273027, se informa que GCDI ha resuelto lo siguiente:

I. Respecto a la Dispensa al Límite de Endeudamiento, la Sociedad ha decidido extender la Fecha Límite para que los Tenedores Clase XVI remitan Manifestaciones de Consentimiento respecto de la Dispensa al Límite de Endeudamiento hasta el 6 de noviembre de 2024 a las 18:00 horas.

II. Con respecto a la Dispensa de Pago, la Sociedad no ha obtenido las Mayorías para la Dispensa de Pago y ha decidido no prorrogar la Fecha Límite para que los Tenedores Clase XVI y Tenedores Clase XVII remitan Manifestaciones de Consentimiento respecto de la Dispensa de Pago.

GCDI S.A. – Segunda Extensión Fecha Límite Solicitud Consentimiento.

Con fecha 6 de noviembre de 2024, con relación a los hechos relevantes identificados con los ID #3273027 y #3275515, publicados por la Sociedad el 30 de octubre de 2024 y el 5 de noviembre de 2024, respectivamente, en la Autopista de Información Financiera, relativos a la solicitud de consentimiento dirigida a los Tenedores Clase XVI y Tenedores Clase XVII, realizada por la Emisora el 30 de octubre de 2024, a fin de informar que, respecto a la Dispensa al Límite de Endeudamiento, GCDI ha resuelto extender la Fecha Límite para que los Tenedores Clase XVI remitan Manifestaciones de Consentimiento respecto de la Dispensa al Límite de Endeudamiento hasta el 12 de noviembre de 2024 a las 17:00 horas.

Hitos relevantes acerca de nuestra actividad de construcción

Cliente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 30/06/2024
Club Atlético River Plate - Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti	Mar-22	Obra de renovación del Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti: Etapa 1 - construcción de graderíos Inferiores nivel 0 y Espacios Hospitality nivel 3. Incluyen las tareas de demoliciones, movimientos de suelos, estructuras de hormigón armado y metálicas, mamposterías, albañilería, carpinterías, pintura, revestimientos e instalaciones completas.	Mar-22	100%
	May-23	Etapa 2: corresponde a la renovación de los sectores hall central sector San Martin (nivel 0 del estadio), espacios hospitality sector Sívori, graderíos Sívori media (nivel 3 del estadio); postas médicas y baño en sectores Centenario y Belgrano (nivel 4 del estadio); baños y posta medica en sector Belgrano (nivel 3 del estadio); plateas altas de sectores San Martin, Sívori, Centenario y Belgrano y bajos gradas de plateas altas de sectores San Martin, Sívori, Centenario y Belgrano.	Jul -23	86%
	Mar-24	Etapa 3: corresponde a la renovación de los sectores de circulación e interiores de Palcos San Martin y Belgrano, Palco de Honor, cabinas de prensa Belgrano y anillo de circulación de planta baja.	Abr-24	20%
Club Atlético River Plate - Polo educativo de la armada en Vicente Lopez	Oct -24	Los trabajos incluyen la construcción de un gimnasio, la construcción de un edificio de apoyo y la realización de las obras de infraestructura para estos edificios.	Oct -24	5%
CNEA - Reactor R-10 Ezeiza	Feb-16	Los trabajos incluyen las obras civiles completas, obras de infraestructura y construcciones metálicas e instalaciones básicas.	Mar-16	100%
	Ago-23	Se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 17 que extiende el plazo de obra hasta septiembre de 2023. El grado de avance total del proyecto al 30 de septiembre de 2023, sobre la totalidad de las obras contratadas, es del 98%.	Ago-23	
	Oct-23	En octubre de 2023 se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 18 que extiende el plazo de obra hasta enero de 2024 y se está formalizando la ampliación a marzo de 2024. Con la última ampliación aprobada, al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 785,5 millones a valores de abril de 2016.	Oct-23	
	Oct-24	Continúan en trámite las redeterminaciones definitivas de precios que por Contrato (Obra Publica – Decreto 691/16) se realizan luego de la Recepción de la Obra. En octubre-24 fueron aprobadas las redeterminaciones definitivas de precios de la Obra básica hasta la Rd-40 de febrero-23 por un total acumulado de \$ 1.180 millones. Se han presentado también los cálculos finales de Obra básica a la RD-51 de marzo-24, y están en proceso de presentación las redeterminaciones finales de los Adicionales por ampliaciones de Contrato también hasta la RD-51 de marzo-24.	Oct-24	
América Pavilion S.A. - OM Recoleta	Ene-17	Etapa 1: Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos"	Ene-17	95%
	Ago-17	Etapa 2: "Obra Húmeda": incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de marcos, herrerías y conductos de ventilación	Oct-17	
	May-19	Ampliación del contrato de construcción: incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termo mecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas".	Sep-19	
	May-23	En mayo de 2023 se acordó una reprogramación parcial hasta marzo 2024 donde se completan algunos sectores de las obras y luego se continuará negociando el resto de la obra.	May-23	
	Ene-24	Corresponde a la construcción de la estructura de hormigón del edificio ubicado en Callao 1033 dentro del mismo complejo.	Ene-24	8%
Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador	Feb-19	El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente. La suspensión	Mar-18	98%

3858 - L'Avenue Libertador		de obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implicaron la reprogramación del plazo de ejecución hasta marzo de 2024 y ampliaciones de contrato.		
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	96%
	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	
Fideicomiso Los Molinos BLISS – Edificio Marina	Sep-22	Los trabajos comprenden las tareas de excavación, submuración, movimiento de suelos, fundaciones y estructura de hormigón en altura e instalación eléctrica básica	Oct-22	100%
	Nov-23	Los Trabajos comprenden la terminación de la obra que comprende albañilería, instalaciones, carpintería e instalaciones.	Nov-23	40%
SPX S.A. Edificio SUCRE 925	Jun-23	SPX S.A., aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de Estructura de Hormigón Armado del Edificio ubicado en calle Sucre 925, barrio de Belgrano, de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden la construcción de la estructura de hormigón armado de la obra general con la provisión total de materiales, servicios e ingeniería.	Sep-23	95%
	May -24	2024 SPX S.A. aceptó la oferta por la segunda etapa de la Obra que corresponde a los trabajos de albañilería, instalaciones y terminaciones.	Jun-24	20%
Hotel Plaza	Jun-23	Galerías Pacífico S.A. y Alvear Palace Hotel S.A.I., aceptaron la oferta de la Sociedad para la obra de Demolición, excavación, caja seca y puesta a tierra que corresponde a la primera etapa de la Obra de Renovación del Hotel Plaza ubicado en el barrio de Retiro, C.A.B.A.	Ago-23	10%
Argentina Commercial Properties S.A. - Sheraton Hotel – Buenos Aires	Abr-23	Argentina Commercial Properties S.A. aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de remodelación de habitaciones y pasillos del Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center ubicado en calle San Martin 720 de la Ciudad de Buenos Aires	Jul-23	87%
GCH Nuñez S.A. - Edificio AURA NUÑEZ – Obra completa	Jun-23	GCH Nuñez SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Cuba 4555, barrio de Nuñez de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado, la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total.	Oct-23	12%
GCH Olivos S.A. - Edificio AURA OLIVOS	Ene-24	GCH Olivos SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Guillermo Rawson 2729, de Olivos en Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado y la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total.	May-24	6%
Residencias Arribeños S.A. - Edificio The Collection Arribeños 1530	Ago-24	Los trabajos están planteados en dos etapas, la etapa 1 comprenden las tareas de Demolición, excavación, submuración y la Etapa 2 la estructura de hormigón armado de subsuelos, PB y 15 pisos, incluyendo la ayuda de gremios.	Sep-24	2%
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	100%
	May-24	Ampliación de la Sala de Embarque Doméstica en Hall E y la Nueva Sala Vip dentro de la Terminal del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza.	Jun-24	44%

Hitos relevantes acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

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

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

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

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

Astor San Telmo

El GCBA dispuso el Registro en Etapa Proyecto de los planos reformulados luego de haber verificado que el mismo cumple con los lineamientos del Código de Edificación. A la fecha de emisión de estos estados financieros continúa pendiente de aprobación la nueva Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) por parte de la Agencia de Protección Ambiental y el posterior otorgamiento de un nuevo Permiso de Ejecución de Obra Civil, ello luego de que el GCBA dispusiera revocar el permiso de obra concedido en el año 2016. Para más información remitirse a la Nota 39 de los estados financieros consolidados.

Metra Puerto Norte

La construcción del Emprendimiento se ha finalizado, quedando ciertas tareas pendientes de ejecución que no han impedido la entrega de unidades funcionales a sus adquirentes. A septiembre 2024, se entregó la posesión de 122 departamentos y 4 locales. Se estima finalizar la posesión de la totalidad de las unidades durante los próximos meses.

I. DATOS ESTADISTICOS

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

	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023*	Sep 30, 2022*	Sep 30, 2021*	Sep 30, 2020*
Volumen de producción (m2) **	52.648	72.003	54.035	55.344	35.212
Ventas de construcción en el mercado local	55.933.072	76.495.426	57.406.241	58.796.466	37.408.647

* Saldos reexpresados al 30.09.2024.

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

II. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

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

	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2020
Activo no corriente	95.823.647	114.666.251	107.318.541	170.809.299	228.699.392
Activo corriente	34.803.983	44.863.196	72.921.519	75.218.677	92.888.196
Total del activo	130.627.630	159.529.447	180.240.060	246.027.976	321.587.588
Pasivo no corriente	70.080.379	72.702.910	63.950.642	109.097.103	112.392.378
Pasivo corriente	49.968.618	62.480.121	84.870.556	78.132.453	79.842.080
Total del pasivo	120.048.997	135.183.031	148.821.198	187.229.556	192.234.458
Atribuible a los propietarios de la controladora	10.578.633	24.346.416	31.418.862	58.798.420	129.353.130
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
Total del patrimonio neto	10.578.633	24.346.416	31.418.862	58.798.420	129.353.130
Total del pasivo y patrimonio neto	130.627.630	159.529.447	180.240.060	246.027.976	321.587.588

III. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

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

	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2020
Resultado operativo	(9.887.495)	2.556.486	(14.096.230)	(3.350.614)	65.547
Resultado por inversiones en sociedades	(2.424.114)	(528.157)	(7.797.752)	(23.077.687)	(4.225.152)
Resultado por venta de sociedades	20.597	-	8.188.563	(931.813)	-
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(5.167.643)	(14.039.247)	(10.286.018)	(5.034.384)	(6.582.585)
Ingresos financieros	2.262.794	4.300.150	6.899.729	3.727.469	6.179.522
Costos financieros	(4.058.386)	(3.528.067)	(7.134.070)	(13.829.066)	(22.182.939)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	10.724.137	11.209.869	3.999.859	13.262.369	11.204.615
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(8.530.110)	(28.966)	(20.225.919)	(29.233.726)	(15.540.992)
Impuesto a las Ganancias	(350.789)	(2.953.594)	(3.664.219)	(2.974.110)	2.179.120
Resultado del período	(8.880.899)	(2.982.560)	(23.890.138)	(32.207.836)	(13.361.872)
Otro resultado integral	5.235.924	1.070.087	41.078	(123.134)	1.209.723
Resultado integral total del período	(3.644.975)	(1.912.473)	(23.849.060)	(32.330.970)	(12.152.149)

IV. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

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

	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2020
Fondos generados (utilizados en) por actividades operativas	(4.043.254)	(3.661.021)	(15.998.817)	(4.540.703)	16.410.116
Fondos generados (utilizados en) por actividades de inversión	3.016.897	1.835.884	37.970.684	3.768.491	(8.010.955)
Fondos generados (utilizados en) por actividades de financiación	909.823	562.895	(21.551.207)	(2.399.691)	(22.722.047)
Total de fondos (utilizados) durante los períodos	(116.534)	(1.262.242)	420.660	(3.171.903)	(14.322.886)

V. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2020
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,70	0,72	0,86	0,96	1,16
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,09	0,18	0,21	0,31	0,67
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,73	0,72	0,60	0,69	0,71

VI. PERSPECTIVAS

Argentina inició en 2024 un proceso de estabilización de su macroeconomía. Se estima que el PIB real se contraiga un 3.5% en 2024, debido al plan de estabilización que incluye el realineamiento de precios relativos y la eliminación de desequilibrios fiscales y externos. Se espera que la economía crezca un 5% en 2025, impulsada por condiciones climáticas mejoradas, inversiones en el sector energético y la normalización de la producción agrícola.

El programa de estabilización implementado por la nueva administración ha obtenido buenos resultados iniciales en materia fiscal y de inflación. Entre enero y septiembre de 2024, Argentina tuvo superávit fiscal por primera vez en muchos años. El

riesgo país también se ha reducido, pasando de 2.100 puntos básicos en enero a 1.280 puntos básicos en octubre de 2024. Sin embargo, continúa siendo uno de los más altos en la región. Asimismo, la inflación que continúa siendo alta, logro descender de un máximo mensual de 25.5% en diciembre 2023 a 3.5% en septiembre 2024, de acuerdo a lo informado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INDEC).

El Fondo Monetario Internacional (FMI) mantuvo intactas sus proyecciones para la Argentina en medio de las negociaciones para acordar un nuevo plan con el Gobierno, pero manifestó que el progreso en la lucha contra la inflación ha sido “sustancial”, y que la economía comienza a mostrar señales de recuperación. El FMI aún prevé que la economía Argentina crecerá un 5% el año próximo y la inflación bajará hasta el 45% anual a fines de 2025, las mismas proyecciones que brindó para la Argentina en junio de este año. El economista jefe del organismo, Pierre-Olivier Gourinchas, explicó que dejaron intactos sus números para el país debido a las discusiones en curso con el gobierno de Javier Milei para delinear un nuevo plan económico y trazar un nuevo acuerdo para reemplazar al programa que firmó el gobierno de Alberto Fernández.

La economía Argentina enfrenta un panorama complejo de cara al futuro, con algunos indicadores positivos, pero también con riesgos latentes que amenazan el éxito de la política económica implementada por el actual Gobierno.

Según un análisis de BBVA Research, a nivel general el panorama es bastante positivo. Para la entidad financiera, la actividad económica se recuperará en 2025, confirmando un rebote a partir del tercer trimestre del año. “Luego de contraerse por tres trimestres consecutivos, la actividad económica ha empezado a dar señales de recuperación. En julio diversos indicadores muestran crecimientos mensuales, pero en agosto la evidencia es mixta. Mantenemos una previsión de caída del PIB de 4% para 2024 y una recuperación de 6% en 2025”, señala la entidad financiera en su informe económico. Ahora bien, más allá de la previsión para el año próximo, los analistas del banco identificaron tres grandes riesgos que enfrenta la Argentina para el 2025. El primero es la ocurrencia de eventos climáticos extremos que afecten a la producción agrícola. No hace falta hacer mucha memoria para encontrar un caso cercano. La temporada pasada estuvo marcada por la sequía que golpeó a casi todo el país, provocando pérdidas de millones de toneladas de producción y de miles de millones de dólares en exportaciones. El segundo riesgo para el país es la pérdida de aprobación social del gobierno. En este sentido, resulta oportuno recordar los resultados de la última encuesta de Opina Argentina: Según el estudio, cuatro de cada diez argentinos todavía evalúan de manera positiva la gestión del presidente Javier Milei, pero la imagen pública de la administración sufrió en el inicio de septiembre una caída inédita en los indicadores de opinión. La evaluación del desempeño del Gobierno cayó seis puntos y se ubica en el nivel más bajo desde el comienzo del mandato. El tercer riesgo que plantea BBVA es que ocurra un retraso en remover controles cambiarios que ocasione una pérdida de confianza del mercado y gatille presiones cambiarias. Por lo pronto, la brecha está relativamente controlada, sin demasiada intervención del Banco Central. Además, están ingresando dólares por el efecto del blanqueo de capitales y se espera por un potencial acuerdo con un grupo de bancos, lo que daría la posibilidad de tomar un préstamo en dólares para reforzar las reservas.

La industria de la Construcción

En cuanto a la industria de la construcción, los registros del Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC) marcaron en septiembre una caída interanual del 9,5% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, mostrando cierta desaceleración respecto a los meses anteriores, cuando se ubicaba por encima del umbral de -10%. De todos modos, la cantidad de empleadores en actividad se mantiene en su nivel más bajo desde el año 2006, con excepción de los registros correspondientes al año de la pandemia del COVID-19 (2020).

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en septiembre una suba mensual del 2,5%. Así, esta fue la segunda vez en los últimos 3 meses que la tasa de variación mensual se ubicó por debajo del umbral del 3%. Por su parte, la tasa de variación interanual sigue descendiendo fuertemente: si en junio había sido de 263,1% y en Julio del 239,2%, en agosto se redujo al 192,7% y ahora en septiembre al 175,4%. Y la novedad radica en que, por primera vez, la variación de la mano de obra fue considerablemente más elevada (179,9% vs 173,6%). Ahora bien, dado que el tipo de cambio oficial promedió en septiembre un alza del 2% mensual, los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses continuaron incrementándose (+0,5%). Medidos en esa moneda están aún un 22,1% por debajo del nivel de noviembre del año pasado (último valor promedio previo a la devaluación de diciembre), pero ya quedaron por encima de todos los registros del período enero-septiembre de 2023, con excepción del mes de julio. A su vez, si se compara con abril de 2018 (antes que iniciara la secuencia de devaluaciones del período 2018-2019), se verifica un alza punta-punta del 26,1%; y del 74,3% si se contrasta con diciembre de 2019.

La construcción a nivel nacional continuó mostrando una tendencia contractiva, tal como lo hace desde febrero del corriente año. En Julio el indicador de superficie a construir relevado por el INDEC en 176 municipios alcanzó un total de 1.062.675 M2, lo que representa una disminución interanual del 4,9%. La cantidad de permisos también sufrió una caída en comparación con el mismo mes del año pasado (-6,7%), con lo que se completan 23 periodos consecutivos de retracción interanual de este estimador en el número de nuevos emprendimientos a nivel nacional. Al finalizar el séptimo mes del año 2024, el acumulado de superficie a construir alcanzó un total de 6.574.226 M2, cifra que refleja una notable contracción del 14,8% en comparación con el mismo período del año anterior. Este resultado marca, además, el registro más bajo de toda la serie de datos que se ha venido recopilando desde el año 2021, lo cual evidencia una desaceleración significativa en la actividad del sector durante el presente año.

Más allá del comportamiento oscilante del volumen de superficie permitida mes a mes y de la comparativa interanual, la tendencia de mediano plazo (medida a través de la variación promedio móvil de 12 meses de la superficie permitida) exhibe una dinámica de lenta desaceleración del ritmo de caída, que se manifiesta de forma consistente desde el mes de marzo del corriente año. El indicador, no obstante, permanece en terreno negativo, marcando en agosto una contracción del 11,8% interanual y completando una serie de veintitrés caídas consecutivas.

Respecto al año en curso, con el cambio de marca consolidado, la Sociedad continuará focalizando sus esfuerzos en el negocio de construcción con el fin de aumentar el volumen de su backlog (contratos de construcción en cartera) el que al 30 de septiembre de 2024 ascendía a más de \$ 109.898,2 millones.

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

Como consecuencia de sus planes estratégicos para los próximos años, con fecha 2 de febrero del 2023 los accionistas en una Asamblea Ordinaria y Extraordinaria aprobaron por mayoría equivalente al 100% de los votos computables (unanimidad) un aumento de capital por hasta la suma de valor nominal \$2.000.000.000.- mediante la emisión de hasta \$2.000.000.000 de acciones, delegando en el Directorio por dos años la facultad de determinar la oportunidad de la emisión y los restantes términos y condiciones de las nuevas acciones ordinarias y la oferta pública de las mismas. Este aumento de capital 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.

AGRADECIMIENTOS

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

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

EL PRESIDENTE



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

GCDI S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Por el período de nueve meses)

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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 22 de marzo de 2023

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

Composición del Capital

(cifras en pesos, valores enteros)

	Cantidad	Emitido, suscrito, integrado e inscripto *
Acciones escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1		
Ordinarias	915.238.553	915.238.553
	915.238.553	915.238.553

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

14

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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

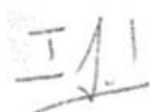
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	664.252	780.623
Activos intangibles	6	64.669	71.360
Propiedades de inversión	33	8.794.576	14.758.831
Inversiones en Sociedades	40	5.813.811	14.404.472
Plusvalía	7	25.202.059	25.202.059
Inventarios	8	44.233.835	43.810.074
Activos por impuestos	9	467.009	503.898
Otros créditos	10	9.957.102	6.024.017
Créditos con partes relacionadas	30	-	1.976.444
Créditos por ventas	11	626.334	1.740.222
Total del activo no corriente		95.823.647	109.272.000
Activo corriente			
Activos del contrato		51.040	51.040
Inventarios	8	4.845.343	8.712.459
Otros créditos	10	14.129.066	13.838.803
Créditos con partes relacionadas	30	595.119	3.006.324
Créditos por ventas	11	13.486.144	16.771.542
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	1.697.271	1.755.538
Total del activo corriente		34.803.983	44.135.706
Total del activo		130.627.630	153.407.706
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		10.578.633	14.223.608
Total de patrimonio		10.578.633	14.223.608
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	13	3.636.411	3.285.622
Provisiones	14	5.670.319	3.840.187
Pasivos por contratos	15	44.788.805	44.776.652
Deudas con partes relacionadas	30	60.916	60.916
Préstamos	17	15.923.928	26.073.824
Otras cargas fiscales	18	-	4.447
Total del pasivo no corriente		70.080.379	78.041.648
Pasivo corriente			
Pasivos por impuestos	13	-	10
Provisiones	14	3.443.329	4.058.856
Pasivos por contratos	15	12.592.579	15.325.927
Otras cuentas por pagar	16	3.674.044	4.129.113
Deudas con partes relacionadas	30	289.060	1.244
Préstamos	17	12.215.991	17.387.566
Otras cargas fiscales	18	586.680	516.253
Remuneraciones y cargas sociales	19	3.440.323	4.028.629
Deudas comerciales	20	13.726.612	15.694.852
Total del pasivo corriente		49.968.618	61.142.450
Total del pasivo		120.048.997	139.184.098
Total del patrimonio y del pasivo		130.627.630	153.407.706

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

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

15



 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 PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	22	59.139.160	82.108.219	17.434.487	26.199.220
Costos de las actividades ordinarias	23	(48.974.360)	(65.953.510)	(13.588.200)	(24.091.510)
Resultado bruto		10.164.800	16.154.709	3.846.287	2.107.710
Gastos de comercialización	24	(2.639.926)	(3.563.624)	(870.673)	(1.115.974)
Gastos de administración	25	(5.494.888)	(7.111.782)	(1.769.519)	(2.432.335)
Otros gastos operativos	26	(3.847.950)	(710.993)	(516.162)	64.029
Otros gastos		(6.691)	(6.690)	(2.230)	(2.174)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(5.964.255)	(465.059)	(470.598)	351.919
Otros egresos netos	27	(2.098.585)	(1.740.075)	2.530.357	(1.003.680)
Resultado operativo		(9.887.495)	2.556.486	2.747.462	(2.030.505)
Resultado por inversiones en sociedades		(2.424.114)	(528.157)	1.348.632	(888.866)
Resultado por ventas de sociedades		20.597	-	20.597	-
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	28	(5.167.643)	(14.039.247)	(1.995.858)	(5.292.363)
Ingresos financieros	28	2.262.794	4.300.150	408.907	543.259
Costos financieros	28	(4.058.386)	(3.528.067)	(1.255.626)	(1.158.213)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		10.724.137	11.209.869	821.371	5.263.419
Resultado del periodo antes del Impuesto a las Ganancias		(8.530.110)	(28.966)	2.095.485	(3.563.269)
Impuesto a las Ganancias	29	(350.789)	(2.953.594)	2.590.914	(527.595)
Resultado del periodo		(8.880.899)	(2.982.560)	4.686.399	(4.090.864)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida					
Resultados financieros sociedad del exterior		508.457	1.223.138	162.864	502.249
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		4.727.467	(153.051)	361.000	(411.868)
Total Otro resultado integral		5.235.924	1.070.087	523.864	90.381
Resultado integral total del periodo		(3.644.975)	(1.912.473)	5.210.263	(4.000.483)
Pérdida del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controladora		(8.880.899)	(2.982.560)	4.686.399	(4.090.864)
Total del periodo		(8.880.899)	(2.982.560)	4.686.399	(4.090.864)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico	35	(3,98)	(2,09)	-	-
Diluido	35	(3,98)	(2,09)	-	-
Resultado integral total del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controladora		(3.644.975)	(1.912.473)	5.210.263	(4.000.483)
Total de la pérdida del periodo		(3.644.975)	(1.912.473)	5.210.263	(4.000.483)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

16

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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

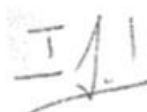
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2024	915.238	38.113.943	-	2.915.766	(6.189)	41.938.758	-	(1.202.094)	(14.391.738)	(12.121.318)	14.223.608	-	14.223.608
Absorción de pérdidas acumuladas	-	(4.622.085)	-	(2.915.766)	-	(7.537.851)	-	-	-	7.537.851	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.880.899)	(8.880.899)	-	(8.880.899)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	5.235.924	-	5.235.924	-	5.235.924
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	5.235.924	(8.880.899)	(3.644.975)	-	(3.644.975)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	915.238	33.491.858	-	-	(6.189)	34.400.907	-	(1.202.094)	(9.155.814)	(13.464.366)	10.578.633	-	10.578.633

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2023	915.238	38.349.234	9.752	30.925.196	(6.186)	70.193.234	-	(1.447.139)	(13.804.345)	(28.682.861)	26.258.889	-	26.258.889
Absorción dispuesta por asamblea	-	-	-	(28.009.433)	-	(28.009.433)	-	-	-	28.009.433	-	-	-
Cancelación de acciones	-	(214.910)	(9.752)	-	-	(224.662)	-	224.662	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.982.560)	(2.982.560)	-	(2.982.560)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	1.070.087	-	1.070.087	-	1.070.087
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	1.070.087	(2.982.560)	(1.912.473)	-	(1.912.473)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	915.238	38.134.324	-	2.915.763	(6.186)	41.959.139	-	(1.222.477)	(12.734.258)	(3.655.988)	24.346.416	-	24.346.416

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

17

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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

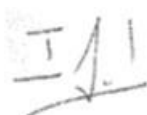
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023

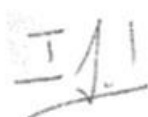
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Actividades de operación		
Resultado del periodo	(8.880.899)	(2.982.560)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	350.789	2.953.594
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	186.800	389.375
Amortizaciones de activos intangibles	6.691	6.690
Resultado por inversiones en sociedades	2.424.114	528.157
Resultado por venta de activos	(20.597)	-
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	5.964.255	465.059
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(378.969)	(13.099)
Resultados financieros sociedad del exterior	508.457	1.223.138
Valor actual de activos y pasivos	-	(450.039)
Efecto de la conversión de estados financieros	4.727.467	(153.051)
Aumento neto de provisiones	5.827.888	2.289.068
Diferencia de cambio e intereses devengados	(16.231.294)	(1.613.171)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	824.910	(763.582)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	4.399.286	6.692.245
Otros créditos	(1.627.738)	(723.316)
Créditos con partes relacionadas	4.387.649	102.177
Inventarios	3.443.355	4.928.896
Pasivos/Activos por impuestos	387.668	3.139.931
Deudas comerciales	(1.968.240)	(2.575.704)
Remuneraciones y cargas sociales	(588.306)	387.280
Otras cargas fiscales	(284.809)	(3.469.137)
Deudas con partes relacionadas	287.816	(941.882)
Pasivos por contratos	501	5.926.766
Provisiones	(4.613.283)	(4.291.967)
Otras cuentas por pagar	(3.176.765)	(14.715.889)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(4.043.254)	(3.661.021)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(70.429)	(35.807)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	378.969	13.099
Cobros por ventas de sociedades	1.935.000	699.711
Dividendos sociedades asociadas	773.357	1.158.881
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	3.016.897	1.835.884
Actividades de financiación		
Préstamos	909.823	562.895
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	909.823	562.895
Incremento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes	(116.534)	(1.262.242)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	58.267	763.582
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1.755.538	1.503.841
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo (Ver Nota 12)	1.697.271	1.005.181

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

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

18



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 INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa**1.1. Modelo de negocio y cambio de marca**

Desde junio de 2022 somos GCDI S.A. (ex TGLT S.A., en adelante "GCDI"). Fue el inicio de una nueva etapa, como fruto del proceso de transformación que atravesó la Compañía en los últimos años. Un nuevo nombre para una nueva etapa que comenzamos a construir sobre los cimientos más firmes que una Compañía pueda tener: historia, solidez y confianza.

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

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

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

A partir de junio de 2022 la Sociedad inició un 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 fue un hecho aislado, sino que formó parte de una transformación que iniciamos pensando en el futuro, con la seguridad de que este anuncio no afectaría nuestros proyectos en curso, si no que los mismos continuarían desarrollándose bajo el nombre GCDI, manteniendo el compromiso y el cumplimiento de los plazos como pilares fundamentales de nuestro desempeño.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 9 de agosto de 2022 aprobó el cambio de la marca y la denominación social, decisión que fue inscripta el 12 de septiembre de 2022, ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El 31 de diciembre de 2022 la Bolsa de Comercio de Buenos Aires dispuso 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 inició una nueva etapa de evolución en Argentina y Uruguay, con el respaldo de más de 80 años de trayectoria, más de 500 obras ejecutadas 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 nuestros proyectos.

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

19

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

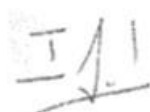
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

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

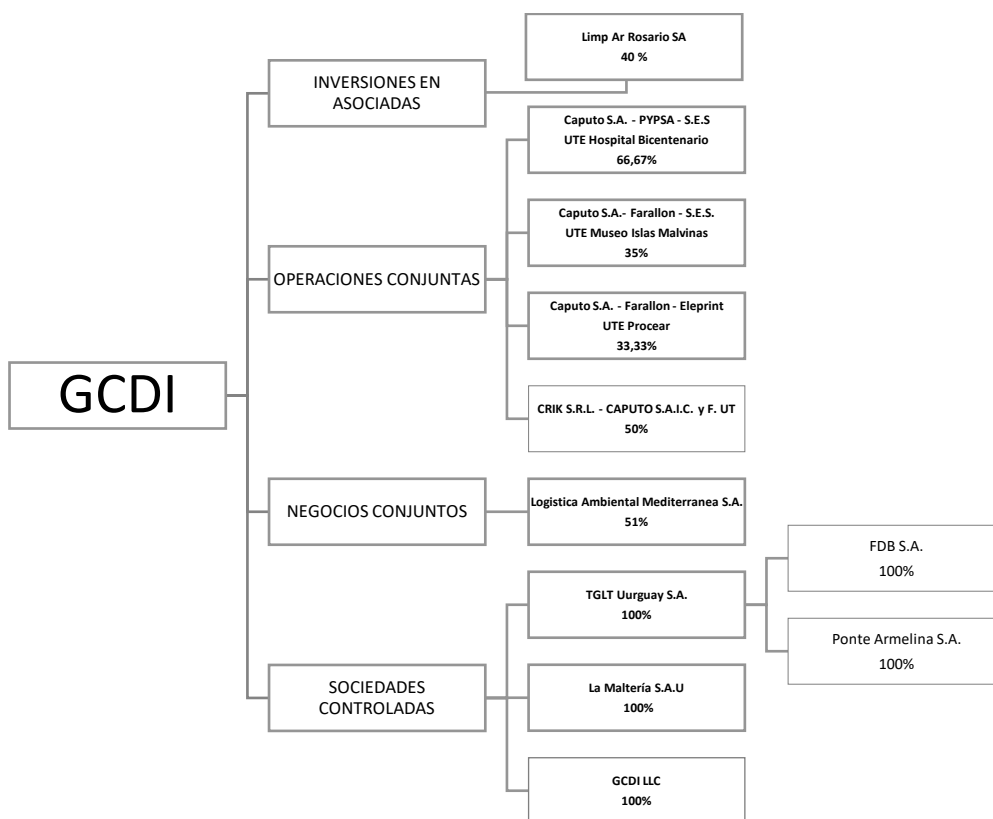
Con la construcción en su esencia, GCDI se consolida como la empresa líder para hacer frente a los desafíos presentes en el futuro de Argentina y países limítrofes, a través de su participación en los más importantes proyectos de industria, salud, vivienda, retail, oficinas, estadios y aeropuertos de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

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

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

1.2. Estructura corporativa

Al 30 de septiembre de 2024, la estructura del grupo económico GCDI (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



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

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

20

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

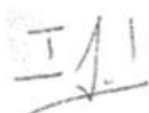
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados (en adelante los “estados financieros”) al 30 de septiembre de 2024, han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV, optando por presentar los estados financieros correspondiente a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad, correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2023.

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

3.1. Normas contables profesionales aplicadas

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

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

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

3.2. Unidad de medida

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

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 101,58% y 211,41% para los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

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

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

21

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

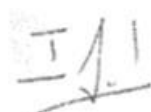
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

4.2. Bases de consolidación

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

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

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

4.3 Moneda funcional

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

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

4.4 Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2023 y el período intermedio condensado al 30 de septiembre de 2023. Los mismos a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados financieros a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

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

4.5 Estacionalidad de las operaciones

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

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

22

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

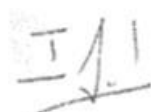
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.6 Adquisiciones y disposiciones

No hubo operaciones durante el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2024.

4.7 Administración del riesgo financiero

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

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

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2024	87.579	168.012	2.983.952	411.771	389.237	375.521	4.416.072
Adquisiciones	-	40.311	-	-	30.118	-	70.429
Total	87.579	208.323	2.983.952	411.771	419.355	375.521	4.486.501
Balance al 1º de enero de 2024	(73.457)	(125.569)	(2.299.696)	(400.638)	(360.568)	(375.521)	(3.635.449)
Depreciaciones	(4.433)	(36.740)	(127.488)	(8.232)	(9.907)	-	(186.800)
Total	(77.890)	(162.309)	(2.427.184)	(408.870)	(370.475)	(375.521)	(3.822.249)
Valor residual Sep 30, 2024	9.689	46.014	556.768	2.901	48.880	-	664.252

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	119.042	207.830	3.250.668	1.187.392	387.930	479.825	5.632.687
Adquisiciones	-	22.837	-	-	35.807	-	58.644
Disminuciones	(31.463)	(62.655)	(266.716)	(775.621)	(34.501)	(104.304)	(1.275.260)
Total	87.579	168.012	2.983.952	411.771	389.236	375.521	4.416.071
Balance al 1º de enero de 2023	(95.888)	(132.521)	(1.907.905)	(1.099.767)	(385.086)	(453.535)	(4.074.702)
Depreciaciones	(9.033)	(55.703)	(658.506)	(76.492)	(9.982)	(26.290)	(836.006)
Disminuciones	31.463	62.655	266.716	775.621	34.501	104.304	1.275.260
Total	(73.458)	(125.569)	(2.299.695)	(400.638)	(360.567)	(375.521)	(3.635.448)
Valor residual Dic 31, 2023	14.121	42.443	684.257	11.133	28.669	-	780.623

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

23

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

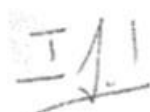
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	90.054	90.054
Total	90.054	90.054
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(18.694)	(18.694)
Amortizaciones	(6.691)	(6.691)
Total	(25.385)	(25.385)
Valor residual Sep 30, 2024	64.669	64.669

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	92.987	92.987
Disminuciones	(2.933)	(2.933)
Total	90.054	90.054
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(12.706)	(12.706)
Amortizaciones	(8.922)	(8.922)
Disminuciones	2.934	2.934
Total	(18.694)	(18.694)
Valor residual Dic 31, 2023	71.360	71.360

Nota 7. Plusvalía

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Valor de origen al inicio del periodo	25.202.059	27.682.318
Pérdida por deterioro	-	(2.480.259)
Total Plusvalía	25.202.059	25.202.059

Nota 8. Inventarios

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	41.949.642	41.530.093
Metra Puerto Norte	8.399.994	7.790.487
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(3.631.767)	(3.026.472)
Astor San Telmo	(2.484.034)	(2.484.034)
Total Inventarios – No corrientes	44.233.835	43.810.074
Corrientes		
Proyectos terminados		
Forum Puerto del Buceo	5.984.789	10.051.334
Astor Núñez	157.382	182.723
Metra Puerto Norte	5.546.678	7.930.071
Otros inventarios	15.628	15.628
Deterioros		
Forum Puerto del Buceo	(2.951.048)	(4.953.916)
Metra Puerto Norte	(3.908.086)	(4.513.381)
Total Inventarios – Corrientes	4.845.343	8.712.459
Total Inventarios	49.079.178	52.522.533

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

24

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

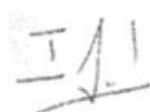
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios (continuación)

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

No corrientes	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2024	39.046.059	4.764.015
Traspaso a corriente	-	(70.227)
Altas del periodo	419.549	74.439
Total Inventarios no corrientes al 30 de Sep 2024	39.465.608	4.768.227

Corrientes	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2024	182.723	557.166	2.859.527	5.097.415	15.628
Traspaso a corriente	-	-	70.227	-	-
Altas del periodo	-	-	24.814	-	-
Entregas del periodo	(25.341)	-	(1.873.142)	(2.063.674)	-
Total Inventarios corrientes al 30 de Sep 2024	157.382	557.166	1.081.426	3.033.741	15.628

Nota 9. Activos por impuestos

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	11.789
Impuesto a las Ganancias	466.321	492.109
Total Activos por Impuestos	467.009	503.898

Nota 10. Otros créditos

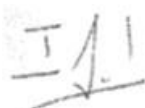
No corrientes	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Depósitos en garantía en moneda extranjera	-	61.100
Unidades recibidas por canje	9.957.102	5.962.917
Subtotal Otros créditos – No corrientes	9.957.102	6.024.017
Corrientes		
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	436.647	278.073
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	494.500	816.238
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	328.445	187.817
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	16.135	23.535
Impuestos Previsionales	61.830	30.279
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional	3.292.016	3.132.244
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	275.441	115.451
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	945
Depósitos en garantía en moneda extranjera	485.062	578.019
Depósitos judiciales en moneda nacional	11.268	19.430
Depósitos judiciales en moneda extranjera	2.414	-
Seguros a devengar en moneda nacional	8.001	64.894
Gastos a rendir	61.527	27.534
Gastos a recuperar	464	56.695
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	146.845	183.844
Crédito a cobrar por ventas de activos destinados a la venta en moneda extranjera	1.366.429	-
Créditos a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo	10.275	11.107
Créditos varios UTES	481.790	740.284
Créditos impositivos UTES	109.270	156.189
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	28.898	29.759
Fondo operativo a cobrar	4.577	6.221
Diversos en moneda nacional	23.077	77.455

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

25

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Otros créditos (continuación)

Corrientes	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Diversos en moneda extranjera	24.225	40.667
Unidades recibidas por canje	6.459.461	7.262.123
Subtotal Otros créditos – Corriente	14.129.066	13.838.803
Total Otros créditos	24.086.168	19.862.820

Nota 11. Créditos por ventas

No corriente	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Deudores por venta de unidades	626.334	715.326
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	-	910.156
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	-	114.740
Subtotal Créditos por ventas – No corriente	626.334	1.740.222
Corriente		
Deudores por venta de unidades en moneda nacional	433.005	457.190
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	55.450	93.084
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	12.535.730	15.408.588
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	461.959	812.680
Subtotal Créditos por ventas – Corriente	13.486.144	16.771.542
Total Créditos por ventas	14.112.478	18.511.764

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
A vencer		
Hasta 3 meses	9.428.189	12.081.547
De 3 a 6 meses	1.090.963	1.124.402
De 6 a 9 meses	1.057.717	1.079.724
De 9 a 12 meses	905.126	1.087.955
Más de 12 meses	626.334	1.740.222
Vencido		
Hasta 3 meses	883.203	1.383.097
De 3 a 6 meses	83.608	14.361
De 6 a 9 meses	33.501	456
De 9 a 12 meses	3.837	-
Más de 12 meses	-	-
Total	14.112.478	18.511.764

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

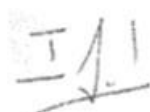
	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Efectivo en moneda nacional	8.723	10.036
Efectivo en moneda extranjera	29.940	20.362
Bancos en moneda nacional	261.032	347.092
Bancos en moneda extranjera	51.188	41.665
Fondos comunes de inversión en moneda nacional	499.084	669.450
Fondos en garantía en moneda nacional	801.522	473.713
Fondos en garantía en moneda extranjera	45.782	76.831
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIK	-	116.389
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	1.697.271	1.755.538

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

26

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Pasivos por impuestos

	Notas	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
No corriente			
Impuesto Diferido	29	3.636.411	3.285.622
Subtotal Pasivos por impuestos – No corriente		3.636.411	3.285.622
Corriente			
Impuesto a las ganancias a pagar en moneda nacional		-	10
Subtotal Pasivos por impuestos – Corriente		-	10
Total Pasivos por impuestos		3.636.411	3.285.632

Nota 14. Provisiones

	Reclamos legales	Contratos Onerosos (II)	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
No Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2024	746.986	2.677.747	3.424.733	913.359
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(331.469)	(1.188.229)	(1.519.698)	-
Altas (I)	1.365.203	3.215.476	4.580.679	3.009.015
Recuperos	(122.928)	-	(122.928)	(44.335)
Utilizaciones durante el periodo	(692.467)	-	(692.467)	(37.852)
Total Provisiones no corriente	965.325	4.704.994	5.670.319	3.840.187
Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2024	2.951.554	216.631	3.168.185	1.514.205
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(1.487.351)	(109.164)	(1.596.515)	-
Altas (I)	3.252.317	-	3.252.317	1.832.806
Recuperos	-	-	-	(35.202)
Utilizaciones durante el periodo	(1.921.429)	-	(1.921.429)	(143.624)
Subtotal de Provisiones en moneda nacional	2.795.091	107.467	2.902.558	3.168.185
En moneda extranjera				
Saldos al 1° de enero de 2024	71.152	819.519	890.671	819.519
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(35.856)	(412.973)	(448.829)	-
Altas (I)	17.906	-	17.906	71.152
Efecto de la variación diferencia de cambio	81.023	-	81.023	-
Subtotal de Provisiones en moneda extranjera	134.225	406.546	540.771	890.671
Total Provisiones corriente	2.929.316	514.013	3.443.329	4.058.856
Total Provisiones	3.894.641	5.219.007	9.113.648	7.899.043

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

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

Nota 15. Pasivos por contratos

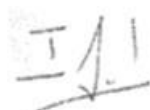
	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
No Corrientes		
Cobros anticipados	44.076.088	44.170.448
Fondo de equipamiento	1.803	3.635
Otros pasivos del contrato	819.355	819.355
Impuesto al Valor Agregado	(108.441)	(216.786)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes	44.788.805	44.776.652

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

27

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Pasivos por contratos (continuación)

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Corrientes		
Cobros anticipados	12.597.959	15.302.061
Fondo de equipamiento en moneda nacional	43.054	64.583
Fondo operativo en moneda nacional	21.128	31.985
Impuesto al Valor Agregado	(69.562)	(72.702)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes	12.592.579	15.325.927
Total Pasivos por contratos	57.381.384	60.102.579

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

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
No corrientes		
Astor San Telmo	44.788.805	44.776.652
Total Pasivos por contratos – No corrientes	44.788.805	44.776.652
Corrientes		
Forum Puerto del Buceo	12.587	-
Metra Puerto Norte 1	2.639	4.590
Metra Puerto Norte 2	2.108.049	3.786.089
Segmento Construcción	9.298.026	9.940.259
Otros proyectos	1.171.278	1.594.989
Total Pasivos por contratos – Corrientes	12.592.579	15.325.927
Total Pasivos por contratos	57.381.384	60.102.579

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

Nota 16. Otras cuentas por pagar

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Corrientes		
Acreedores varios en moneda extranjera	671.607	1.127.774
Acreedores varios en moneda nacional	2.881.413	2.999.684
Otros pasivos	1.478	1.655
Otros pasivos en moneda extranjera	796	-
Otras deudas - UTES	118.750	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes	3.674.044	4.129.113
Total Otras cuentas por pagar	3.674.044	4.129.113

Nota 17. Préstamos

	Notas	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
No Corrientes			
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	15.923.928	26.066.982
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	-	6.842
Subtotal Préstamos – No corrientes		15.923.928	26.073.824
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1	4.261.028	7.180.728
Préstamos recibidos en moneda nacional		-	2.280.902
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1	3.996.001	6.305.684
Otros pasivos financieros		2.985.357	-
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		140	13
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	964.678	1.596.481
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	8.787	23.758
Subtotal Préstamos – Corrientes		12.215.991	17.387.566
Total Préstamos		28.139.919	43.461.390

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

28

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

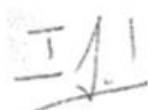
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERIODO / EJERCICIO	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Saldos al inicio	43.461.390	31.998.574
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(21.901.123)	(21.723.112)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	188.793	2.304.951
Intereses devengados	1.522.327	1.628.746
Efectos de la variación del tipo de cambio	2.917.934	23.024.835
Adelantos en cuenta corriente	2.985.491	(755.491)
Pagos de capital	(1.791.936)	(2.304.072)
Pagos de intereses	(472.525)	(253.470)
Efecto de conversión de estados financieros	1.229.568	9.540.429
Saldo al cierre	28.139.919	43.461.390

17.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

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

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

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

(b) Préstamo Ponte Armelina S.A.

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

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

(c) Otros

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

17.2 Obligaciones Negociables

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

Clase	Sep 30, 2024		Dic 31, 2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	15.151.458	925.328	24.798.052	1.527.496
XVII	772.470	39.350	1.268.930	68.985
Total	15.923.928	964.678	26.066.982	1.596.481

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

17.3 Arrendamiento Financiero

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

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

29

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

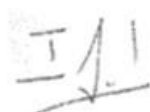
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Hasta 1 año	8.879	24.205
Más de 1 año y no más de 5 años	-	7.189
Cargos financieros futuros	8.879	31.394
	(92)	(794)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	8.787	30.600

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

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Hasta 1 año	8.787	23.758
Más de 1 año y no más de 5 años	-	6.842
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	8.787	30.600

Nota 18. Otras cargas fiscales

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
No Corrientes		
Plan de pagos de impuestos provinciales	-	4.447
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes	-	4.447
Corrientes		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	184.867	87.935
Impuesto a los Bienes Personales	25.465	-
Plan de pagos de impuestos provinciales	3.073	24.464
Provisión de impuestos provinciales	79.755	172.511
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	287.251	193.115
Otras cargas fiscales UTES	6.269	38.228
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes	586.680	516.253
Total Otras cargas fiscales	586.680	520.700

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

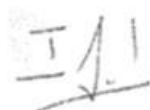
	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos a pagar en moneda nacional	1.277.846	2.343.269
Sueldos a pagar en moneda extranjera	174.165	9.795
Cargas sociales a pagar en moneda nacional	298.763	267.540
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	2.026	7.571
Plan de pagos de cargas sociales	655.600	468.182
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional	1.017.382	914.057
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	14.541	18.215
Total Remuneraciones y cargas sociales	3.440.323	4.028.629

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

30

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 20. Deudas comerciales

Corrientes	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Proveedores en moneda nacional	4.990.235	3.269.141
Proveedores en moneda extranjera	3.179.235	4.720.721
Cheques diferidos en moneda nacional	542.817	1.571.757
Provisión para gastos en moneda nacional	46.002	142.199
Provisión para gastos en moneda extranjera	316.739	632.978
Provisión de obras en moneda nacional	4.448.578	5.128.509
Provisión para obras en moneda extranjera	129.102	93.927
Fondo de reparo en moneda extranjera	71.545	127.595
Deuda comercial UTE CRIK	2.359	8.025
Total Deudas comerciales – Corrientes	13.726.612	15.694.852
Total Deudas comerciales	13.726.612	15.694.852

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Sep 30, 2024		Dic 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Acciones		Acciones		Acciones	
	Ordinarias	Participación	Ordinarias	Participación	Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%	541.609.457	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%	155.587.862	11,45%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽³⁾	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%	257.330.608	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	0,00%	-	0,00%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%	116.298.395	17,94%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	915.238.553	100%	924.990.607	100%

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

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Ingresos por entrega de unidades	2.267.944	4.630.144	689.088	4.086.127
Ingresos por venta de inventario	926.862	965.113	34.780	605.437
Ingresos por servicios prestados	55.944.354	76.512.962	16.710.619	21.507.656
Total Ingresos por actividades ordinarias	59.139.160	82.108.219	17.434.487	26.199.220

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

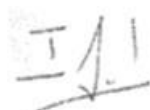
	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Costo por entrega de unidades	2.267.944	7.077.313	689.089	6.580.330
Costos por venta de inventario	1.088.229	1.064.021	(24.786)	733.707
Costos por servicios prestados	45.618.187	57.812.176	12.923.897	16.777.473
Total Costo de las actividades ordinarias	48.974.360	65.953.510	13.588.200	24.091.510

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

31

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 24. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Sueldos y cargas sociales	1.075.665	1.230.857	373.875	500.936
Otros gastos del personal	103.699	76.951	53.763	25.684
Alquileres y expensas	88.621	54.004	43.458	19.576
Honorarios profesionales	32.456	38.845	9.664	(4.823)
Impuestos, tasas y contribuciones	1.060.560	1.887.249	300.380	448.617
Movilidad y viáticos	5.282	32.669	1.920	5.561
Gastos de computación y servicios	47.272	35.866	21.638	17.361
Gastos de oficina	29.186	12.814	15.163	1.528
Gastos de publicidad	11.023	49.898	1.417	6.222
Gastos de ventas	13.613	12.524	8.897	26
Gasto de posventa	172.549	131.947	40.498	95.286
Total Gastos de comercialización	2.639.926	3.563.624	870.673	1.115.974

Nota 25. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Sueldos y cargas sociales	2.555.840	4.233.470	763.825	1.561.731
Otros gastos del personal	213.106	282.532	57.429	92.433
Alquileres y expensas	177.583	226.628	40.079	64.383
Honorarios profesionales	1.333.841	580.882	527.486	147.468
Honorarios al Directorio	121.102	156.942	38.525	55.858
Honorarios a la sindicatura	48.589	75.035	15.457	26.530
Gastos de oferta pública	31.883	22.131	(273)	(886)
Impuestos, tasas y contribuciones	11.785	21.043	3.260	6.883
Movilidad y viáticos	7.004	12.128	1.950	5.158
Gastos de computación y servicios	131.022	220.160	23.444	121.242
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	186.800	389.375	64.418	139.682
Gastos de oficina	64.825	84.508	17.548	31.113
Gastos de mantenimiento de equipos	7.219	20.329	965	5.469
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	-	2.973	-	2.511
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	527.796	618.120	195.369	161.635
Seguros	53.675	131.465	11.287	490
Gastos generales	22.818	34.061	8.750	10.635
Total Gastos de administración	5.494.888	7.111.782	1.769.519	2.432.335

Nota 26. Otros gastos operativos

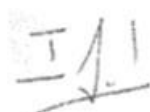
	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Gastos bancarios	81.997	160.093	35.278	63.008
Gastos de consorcio	70.014	91.820	9.417	29.613
Otros créditos incobrables	140.212	85.742	(42.939)	(147.933)
Vicios ocultos	77.973	92.876	24.950	53.122
Otros gastos no deducibles	144.718	159.973	70.084	58.606
Acuerdos contractuales	3.333.036	120.489	419.372	(120.445)
Total Otros gastos operativos	3.847.950	710.993	516.162	(64.029)

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

32

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Recupero de gastos	23.009	144.381	170	12.952
Alquileres ganados	1.612	36.821	(196)	11.883
Juicios y otras contingencias	(2.494.852)	(2.168.579)	2.537.046	(1.106.316)
Venta de propiedad, planta y equipo	378.969	13.099	3.042	12.865
Impuestos no recuperables	(41.768)	(129.661)	(2.848)	1.651
Diversos	34.445	363.864	(6.857)	63.285
Total Otros ingresos y egresos, netos	(2.098.585)	(1.740.075)	2.530.357	(1.003.680)

Nota 28. Resultados financieros

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Diferencias de cambio				
Ingresos por diferencias cambiarias	612.714	3.093.747	251.797	1.212.460
Egresos por diferencias cambiarias	(5.780.357)	(17.132.994)	(2.247.655)	(6.504.823)
Total Diferencias de cambio	(5.167.643)	(14.039.247)	(1.995.858)	(5.292.363)
Ingresos financieros				
Intereses	1.031.907	2.942.886	197.895	356.029
Actualizaciones índices	969.419	354.437	157.067	154.419
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	261.468	552.788	53.945	38.133
Valor actual	-	450.039	-	(5.322)
Total Ingresos financieros	2.262.794	4.300.150	408.907	543.259
Costos financieros				
Intereses	(2.403.206)	(3.397.236)	(701.122)	(1.135.819)
Subtotal Intereses	(2.403.206)	(3.397.236)	(701.122)	(1.135.819)
Otros costos financieros				
Resultado por descuento de documentos	(1.418.406)	(147.084)	(469.682)	(38.647)
Valor actual	(236.774)	16.253	(84.822)	16.253
Subtotal Otros costos financieros	(1.655.180)	(130.831)	(554.504)	(22.394)
Total Costos financieros	(4.058.386)	(3.528.067)	(1.255.626)	(1.158.213)
Total Resultados financieros	(6.963.235)	(13.267.164)	(2.842.577)	(5.907.317)

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Impuesto Diferido	(350.789)	(2.953.594)
Total del Impuesto a las Ganancias	(350.789)	(2.953.594)

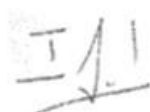
El Impuesto Diferido al cierre del periodo ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. La composición de los activos y pasivos por Impuesto Diferido al cierre de cada período/ejercicio es la siguiente:

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

33

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Quebranto de fuente nacional	5.163.841	1.929.525
Provisiones de gastos varios	30.510	1.367.412
Propiedades, planta y equipo	(151.503)	(183.707)
Valuación leasing financiero	(1.784)	(3.596)
Gratificaciones	253.786	571.639
Ingresos diferidos	5.563	11.214
Créditos Incobrables	143.324	226.190
Inversiones transitorias	662	(20.614)
Inventarios	(13.291.043)	(12.845.278)
Valuación propiedades de inversión	(1.221.603)	102.433
Valuación de moneda extranjera	26.679	53.780
Costos financieros	(27.593)	(55.622)
Valuación obligaciones negociables	(378.572)	(94.820)
Valuación pasivos del contrato	9.784.130	10.023.481
Valuación UTES	(135)	(272)
Otros créditos	(3.926.372)	(3.937.275)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(31.814)	(416.011)
Activos intangibles	(14.487)	(14.101)
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(3.636.411)	(3.285.622)

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

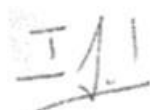
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	(52.318)	(335.381)
Prescripción quebrantos	(29.160)	(1.266.114)
Autónomos	(413)	(414)
Inversiones Permanentes	(1.353.873)	(278.589)
Honorarios Directorio	(25.210)	-
Incobrables	(2.339)	-
Consumo ajuste por inflación impositivo	(3.488.209)	(5.250.294)
Resultado por venta de propiedades, plantas y equipos	-	192
Impuestos no deducibles	(6.366)	-
Gastos no deducibles	(35.233)	(47.552)
Gastos rodados	(91)	(355)
Intangibles	(174)	(538)
Valuación pasivos del contrato	112.271	5.262
Venta activos	1.153.752	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	3.342.336	4.173.892
Otros ajustes	34.238	46.297
Impuesto a las Ganancias	(350.789)	(2.953.594)

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

34

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersales

Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

Año de Vencimiento	Pesos
2024	889.018
2025	209.906
2027	13.484
2029	4.051.433
Total	5.163.841

Nota 30. Partes relacionadas

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

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional (1)	-	1.976.444
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes	-	1.976.444
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
CRÉDITOS POR VENTAS		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	5.972	2.407
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional (1)	-	45.666
Subtotal	5.972	48.073
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes		
OTROS CRÉDITOS		
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	399.270	242.189
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	67	-
Eleprint S.A.	415	837
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	548	903
GCDI LLC	847	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	68.000	20.561
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	120.000	28.221
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional (1)	-	2.665.540
Subtotal	589.147	2.958.251
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	595.119	3.006.324
Total Créditos con partes relacionadas	595.119	4.982.768
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente		
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	60.916	60.916
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	60.916	60.916

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

35

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

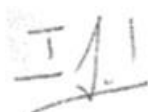
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Marina Río Luján S.A. (1)	-	579
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	316
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	349	349
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	288.554	-
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	289.060	1.244
Total Deudas con partes relacionadas	349.976	62.160

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(1.628)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Anticipo servicios prestados	-	92.444
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(25.675)	22.341
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos Financieros	49.216	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	-	(13.679)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	(200.012)	254.710
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	96.127	(228.293)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(565)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(320.000)	(368.521)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	219.350	209.645
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	(13.741)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	(2.280)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(204.000)	(283.663)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	146.200	189.109
Marina Río Luján S.A (1)	Unidades recibidas a vender	-	(38.823)
Marina Río Luján S.A (1)	Posesiones	-	75.514
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	61.627	-
Marina Río Luján S.A. (1)	Compensaciones	3.308	-
Marina Río Luján S.A. (1)	Pagos efectuados	(287)	-
Ponte Armelina S.A	Aportes Financieros	-	(63.259)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(68)	(8.362)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(421)	(674)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	160	256
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	-	(11.903)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(557)	(50.534)
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	13.741
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	2.280
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(15.435)	(417)
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	(61.627)	-
Marina Río Luján S.A. (1)	Posesiones	-	(75.514)
Marina Río Luján S.A. (1)	Resultados financieros	(2.401.796)	(1.427.446)
Marina Río Luján S.A. (1)	Unidades recibidas a vender	-	38.823
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	(96.127)	228.293
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	25.675	(22.341)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(323.968)	(18.450)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	-	(26.698)

(1) Con fecha 3 de septiembre 2024, se vendió la participación de Marina Río Lujan.

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

36

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

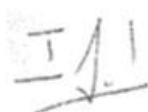
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

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

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

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

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

Nota 32. Reclamos

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

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

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

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

En dicho contexto, la Sociedad hizo saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encontraban en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020, respecto a las Obligaciones Negociables Convertibles y de aquellas acciones preferidas Clase A y Clase B emitidas conforme los términos y condiciones del prospecto de fecha 1° de noviembre de 2019, publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la página web de la Comisión Nacional de Valores (www.cnv.gov.ar), cuya publicación también motivó el respectivo Hecho Relevante (publicado bajo el ID 2576308); tal como fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en su respectivo prospecto.

Además, el 11 de diciembre de 2020, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires publicó un aviso mediante el cual: (i) dio efecto a la conversión de la totalidad de las Obligaciones Negociables Convertibles que se encontraban en circulación (que fueron obligatoriamente convertidas de acuerdo con lo establecido en sus condiciones de emisión) en 49.800.000 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$ 1,- cada una; (ii) canceló el listado de las mencionadas Acciones Preferidas Clases A y B y (iii) transfirió la autorización otorgada a la Sociedad para el listado de cada una de ellas.

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

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

37

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

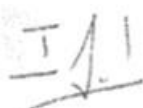
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

Luego de sucesivas presentaciones de ambas partes, el 31 de agosto de 2021 la Sociedad fue notificada de la decisión emitida por el juez interviniente a través de la cual resolvió : (i) la desestimación de la pretensión de Tennenbaum y MFF presentada en el marco de la "Trust Indenture Act" (la "TIA"), por la cual afirmaban que, al enmendar el Indenture Original, el Indenture Suplementario violaba dicho Indenture Original, determinando al respecto que el umbral de conversión obligatorio no era en sí mismo un término esencial del Indenture Original y rechazando de esta manera las afirmaciones de Tennenbaum y MFF de que, al enmendar el umbral de conversión obligatorio, el Indenture Suplementario había afectado términos esenciales contenidos en el Indenture Original; y (ii) rechazar el pedido de la Sociedad de desestimar en esta instancia la prosecución del reclamo de Tennenbaum y MFF sobre el presunto error en la determinación por parte del Directorio de la Sociedad que resolvió que se había alcanzado el umbral necesario de conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles, considerando que esa determinación debía ser objeto de mayor análisis a través de la continuación del juicio a ese respecto.

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

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

El 14 de agosto de 2023 el Tribunal emitió sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennenbaum Living Trust y a Merkin Family Foundation, correspondiendo a Tennenbaum Living Trust el derecho a percibir la suma de dólares estadounidenses cinco millones setecientos veinte mil (U\$S 5.720.000) y a Merkin Family Foundation el derecho a recibir la suma de dólares estadounidenses un millón ciento cuarenta y cuatro mil (U\$S 1.144.000), inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual.

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

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

El 14 de marzo de 2024 la Sociedad reinstaló la apelación presentada ante la Corte, fijando la Corte un plazo máximo para expresar los fundamentos de la apelación hasta el 7 de junio de 2024, plazo que fuera posteriormente extendido hasta el día 1ro de agosto de 2024, fecha en la que la Sociedad cumplió con la presentación de los fundamentos por los cuales considera que la sentencia debería ser revocada. Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada.

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

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

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

Con fecha 10 de noviembre de 2021 Ayres Argentina Master Fund Limited ("Ayres") inició una demanda judicial contra la Sociedad en la Corte del Estado de Nueva York, con respecto a ciertas obligaciones negociables convertibles con fecha de vencimiento el 3 de

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

38

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

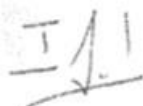
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

agosto de 2027 (las "Obligaciones Negociables Convertibles"), emitidas en el marco del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Negociables Convertibles de fecha 3 de agosto de 2017 (el "Indenture").

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

En atención a la similitud de esta causa con el reclamo iniciado por Tennenbaum Living Trust y Merkin Family Foundation ("Tennenbaum y MFF"), las Partes acordaron mantener suspendida la causa hasta tanto se resuelva definitivamente la acción judicial iniciada por Tennenbaum y MFF, y sujetarse al resultado de esta última. El Juez interviniente dio efecto a la estipulación acordada por las Partes el 4 de febrero de 2022. Las Partes asistieron a conferencia citada por el Juez el pasado 12 de septiembre de 2024 en la cual se mantuvo la suspensión de la acción fijándose una nueva conferencia para el próximo 16 de enero de 2025 con fines de mantener informado al Tribunal.

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

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

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

Con fecha 8 de marzo de 2023 se contestó demanda solicitándose el rechazo de la demanda en todas sus partes argumentándose principalmente que la Sucursal hizo oportunamente entrega de modo anticipado de la obra en el año 2014 atento la falta de acuerdo en determinados puntos relacionados con la construcción suscribiendo con tal fin con la demandante un acuerdo transaccional en el cual, además de hacerse entrega de la obra, se efectuaron concesiones mutuas liberándose a la Sucursal de toda responsabilidad.

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

Nota 33. Propiedades de inversión

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

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Al 1° de enero de 2024	14.758.831	15.853.440
Ajustes por medición a valor razonable	(5.964.255)	(1.094.609)
Total Propiedades de Inversión	8.794.576	14.758.831

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

Nota 34. Información de segmentos

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

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

39

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

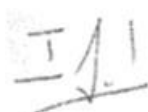
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

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

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

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

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

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2024	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2023
ACTIVO						
Activos no corriente	41.998.016	53.785.429	95.783.445	38.717.010	70.554.990	109.272.000
Activos corriente	26.275.024	8.528.959	34.803.983	29.903.306	14.232.400	44.135.706
Total de activos	68.273.040	62.314.388	130.587.428	68.620.316	84.787.390	153.407.706
PASIVO						
Pasivos no corriente	215.807	72.611.044	72.826.851	111.438	77.930.210	78.041.648
Pasivos corriente	24.668.454	25.300.164	49.968.618	24.805.908	36.336.542	61.142.450
Total de pasivos	24.884.261	97.911.208	122.795.469	24.917.346	114.266.752	139.184.098
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	43.388.779	(35.596.820)	7.791.959	43.702.970	(29.479.362)	14.223.608

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2024	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	55.933.072	3.206.088	59.139.160	76.495.426	5.612.793	82.108.219
Costos de las actividades ordinarias	(45.618.188)	(3.356.172)	(48.974.360)	(57.812.176)	(8.141.334)	(65.953.510)
Resultado bruto	10.314.884	(150.084)	10.164.800	18.683.250	(2.528.541)	16.154.709
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(5.825.446)	(2.122.568)	(7.948.014)	(6.747.284)	(3.538.746)	(10.286.030)
Otros Gastos Operativos	(2.374.557)	(1.473.393)	(3.847.950)	(288.644)	(422.349)	(710.993)
Otros gastos (sin amortizaciones)	(4.349)	(2.342)	(6.691)	(4.348)	(2.342)	(6.690)
Depreciaciones	(121.420)	(65.380)	(186.800)	(253.094)	(136.282)	(389.376)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(5.964.255)	(5.964.255)	-	(465.059)	(465.059)
Otros ingresos y egresos, netos	(448.557)	(1.650.028)	(2.098.585)	(50.250)	(1.689.825)	(1.740.075)
Resultado operativo	1.540.555	(11.428.050)	(9.887.495)	11.339.630	(8.783.144)	2.556.486
Resultado por inversiones en sociedades	1.342.812	(3.766.926)	(2.424.114)	1.257.814	(1.785.971)	(528.157)

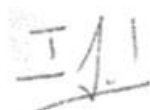
Las cifras incluidas en cada línea de las columnas de totales coinciden con las cifras de los estados financieros consolidados, por lo que no se presenta conciliación entre las cifras totales por segmentos con las cifras de dichos estados financieros.

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

40

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

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

Por los períodos de nueve meses al 30 de septiembre de 2024 y sus respectivos comparativos de 2023.

	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2024	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	59.139.160	-	59.139.160	82.108.219	-	82.108.219

	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2024	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2023
Inventarios	44.233.835	-	44.233.835	43.810.074	-	43.810.074
Créditos por ventas	626.334	-	626.334	1.740.222	-	1.740.222
Otros créditos	9.957.102	-	9.957.102	6.024.148	-	6.024.148
Propiedades de inversión	8.794.576	-	8.794.576	14.758.831	-	14.758.831
Propiedades, planta y equipo	664.252	-	664.252	780.622	-	780.622
Activos intangibles	64.669	-	64.669	71.360	-	71.360
Activos por impuestos	467.009	-	467.009	503.898	-	503.898
Inversiones en Sociedades	5.813.811	-	5.813.811	14.404.341	-	14.404.341
Plusvalía	25.202.059	-	25.202.059	25.202.061	-	25.202.061
Créditos con partes relacionadas	-	-	-	1.976.442	-	1.976.442
ACTIVOS NO CORRIENTES	95.823.647	-	95.823.647	109.271.999	-	109.271.999

Nota 35. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluida

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

	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(3.644.975)	(1.912.473)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(3.644.975)	(1.912.473)
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	915.239	915.239
Acciones potenciales	-	-
Ponderación desde fecha de emisión	-	-
Acciones potenciales ponderadas	-	-
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	915.239	915.239
Resultado por acción básica	(3,98)	(2,09)
Resultado por acción diluida	(3,98)	(2,09)

Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV

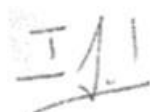
De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Título IV, Capítulo III de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las Notas a los Estados Financieros Consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

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

41

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

Nota 37. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	45.782	1.651.489	1.697.271
Créditos por ventas	-	14.112.478	14.112.478
Otros créditos	-	20.572.952	20.572.952
Créditos con partes relacionadas	-	594.272	594.272
Totales activos al 30 de septiembre de 2024	45.782	36.931.191	36.976.973

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	550.544	72.063	622.607
Créditos por ventas	-	18.511.764	18.511.764
Otros créditos	-	17.555.393	17.555.393
Créditos con partes relacionadas	-	3.449.483	3.449.483
Totales activos al 31 de diciembre de 2023	550.544	39.588.703	40.139.247

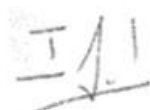
	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	13.440.424	13.440.424
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	25.154.562	25.154.562
Otras cuentas por pagar	3.674.044	3.674.044
Deudas con partes relacionadas	349.976	349.976
Totales pasivos al 30 de septiembre de 2024	42.619.006	42.619.006

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

42

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)

A. Instrumentos financieros por categoría (continuación)

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	15.694.852	15.694.852
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	43.430.790	43.430.790
Otras cuentas por pagar	4.129.113	4.129.113
Deudas con partes relacionadas	62.159	62.159
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2023	63.316.914	63.316.914

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores, créditos por canje y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 30 de septiembre 2024; en cuanto al resto del saldo de dichos rubros se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

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

Mientras que deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el saldo correspondiente a fondo de reparo y pasivos por ingresos fue reexpresado de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 30 de septiembre 2024; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

B. Determinación del valor razonable

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

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

A continuación, se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.697.271	-	-	1.697.271
Propiedades de inversión	-	8.794.576	-	8.794.576
Totales al 30 de septiembre de 2024	1.697.271	8.794.576	-	10.491.847

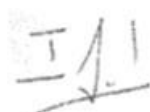
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.755.538	-	-	1.755.538
Propiedades de inversión	-	14.758.831	-	14.758.831
Totales al 30 de septiembre de 2023	1.755.538	14.758.831	-	16.514.369

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

43

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

Marcas	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Forum	2.548	398.735
Astor	-	71.969
Metra	2.265.395	4.159.443
Otros	938.145	982.646
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	3.206.088	5.612.793

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	938.145	1.054.615
Rosario	2.265.395	4.159.443
Uruguay (Montevideo)	2.548	398.735
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	3.206.088	5.612.793

Segmento de negocios: Construcción y Servicios

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

Tipo de proyecto	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Residencial	21.222.467	17.909.944
Obra industrial	1.642.292	21.351.389
Comercial	32.114.717	34.894.652
Otros	953.596	2.339.441
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	55.933.072	76.495.426

Tipo de cliente	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Privados	54.337.730	65.427.125
Públicos	1.595.342	11.068.301
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	55.933.072	76.495.426

Tipo de contratos	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Índice CAC	47.347.308	55.967.056
Índice UVA – BCRA	33.259	-
Índice INDEC	3.588.189	19.065.327
Otros	4.964.316	1.463.043
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	55.933.072	76.495.426

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

44

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

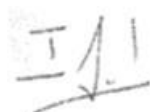
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Balance al 1ero de enero 2024	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 30 de septiembre 2024
Construcción – UTE	76.200.398	37.220.125	(55.933.072)	52.410.755	109.898.206
Real Estate	243.420.352	83.327	(3.206.088)	(75.355.018)	164.942.573
Saldo de los contratos	319.620.750	37.303.452	(59.139.160)	(22.944.263)	274.840.779

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

Al 30 de septiembre de 2024, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$274.840,7 millones, de los cuales \$109.898,2 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$164.942,5 a proyectos de Real Estate desarrollados por la Compañía o a través de subsidiarias. Los ingresos correspondientes a los contratos de construcción son reconocidos periódicamente en función al avance de obra que registre cada proyecto, y ajustados por índices de inflación relevantes. En cuanto a los ingresos de Real Estate, los mismos son registrados a medida que se entregan las unidades funcionales (y complementarias) a sus respectivos dueños, lo cual ocurre naturalmente al final de cada proyecto (o de cada edificio en proyectos con múltiples torres). De esa forma, la Compañía espera reconocer dichos ingresos, provenientes de múltiples proyectos, a lo largo de los próximos 3 años. Asimismo, la Sociedad espera complementar los montos anteriormente mencionados con la firma de nuevos contratos de construcción, junto con la venta de unidades funcionales de sus proyectos de Real Estate en curso y el lanzamiento de nuevos proyectos, lo que le permitirá mantener un sostenido nivel de actividad.

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

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

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

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

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

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

45

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

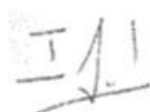
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

46

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

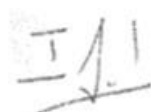
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

La Sociedad resolvió continuar subsanando las observaciones que había realizado el GCBA, lo cual realizará el 29 de mayo de 2024, con el único fin de no demorar la aprobación y registración de los planos reformulados y para poder continuar con las obras del proyecto, de modo de permitir entregar a sus clientes las unidades oportunamente adquiridas por éstos. Posteriormente, el 6 de junio de 2024 la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. El 19 de julio de 2024 el GCBA, con el fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la presentación de los planos en formato digital lo cual fue cumplido por la Sociedad en tiempo y forma, motivo por el cual el 4 de septiembre de 2024 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del GCBA dispuso el Registro en Etapa Proyecto de los planos reformulados luego de haber verificado que el mismo cumple con los lineamientos del Código de Edificación. Continúa pendiente de aprobación por parte de la Agencia de Protección Ambiental la nueva Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) presentada por la Sociedad el día 4 octubre de 2024. Una vez obtenida dicha aprobación, la Sociedad continuará con los trámites para el otorgamiento de un nuevo Permiso de Ejecución de Obra Civil.

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

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades

40.1 Inversión en asociadas

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Limp Ar Rosario S.A.	40%
Limp Ar Rosario S.A.	
Activos	10.133.028
Pasivo	5.550.543
Patrimonio Neto	4.582.485
Resultado neto del periodo	1.183.934

40.2 Operaciones Conjuntas

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

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

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

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

47

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

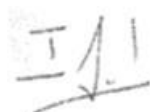
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

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

	Hospital Esteban Echeverría*	Museo Malvinas Argentinas**	ProCreAr*	L'Avenue
Activos	9.931	2.250	257.693	2.545.169
Pasivo	101.298	33.166	237.229	586.231
Patrimonio Neto	(91.367)	(30.916)	20.464	1.958.938
Resultado neto del periodo	(174.072)	65.359	16.773	1.290.023

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

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

40.3 Inversión en negocios conjuntos

Nombre de la Sociedad	Porcentaje de Participación
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	51,00 %

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

	LAM S.A.
Activos	12.326.655
Pasivos	4.489.886
Patrimonio Neto	7.836.769
Resultado neto del periodo	1.586.189

40.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	5.318	5.318
Limp Ar Rosario S.A.	1.814.032	1.791.611
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	3.994.461	3.478.944
Marina Río Luján S.A.	-	9.128.599
Total Inversiones en sociedades	5.813.811	14.404.472

La Sociedad ha registrado al 30 de septiembre de 2024 un pasivo por \$ 8.207.853 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE, mientras que al 31 de diciembre de 2023 la misma registraba un saldo de \$ 12.270.681 con TGLT Uruguay S.A, \$ 60.915 con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE, \$ 350 de GFDI S.A.- CAPUTO S.A.- SES S.A UTE dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 30).

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

	Marina Río Lujan S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2024	9.128.599	3.478.944	1.791.611	5.318
Movimientos del periodo:				
Resultado VPP del periodo	(3.352.195)	811.611	491.717	-
Ajustes de periodos anteriores	(18.603)	-	-	-
Ajuste normas contables	(383.214)	4.984	2.983	-
Distribución de dividendos	-	(301.078)	(472.279)	-
Venta de sociedades	(5.374.587)	-	-	-
Total inversiones al 30 de septiembre 2024	-	3.994.461	1.814.032	5.318

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

48

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

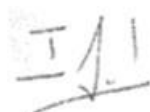
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Al 30 de septiembre de 2024, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 15.164.635. Debido a que al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad se encontraba encuadrada en causal de reducción de capital en tanto sus pérdidas acumuladas superaban el 50% del capital más el 100% de las reservas, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 25 de abril del 2024 dispuso la absorción de dichas pérdidas afectando (a) en su totalidad los saldos existentes en la cuenta "Prima de Emisión" por la suma de \$2.915.766 y (b) parcialmente los saldos existentes en la cuenta "Ajuste de Capital" por la suma de \$4.622.085, la que mantiene un saldo equivalente a \$33.491.858.

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

Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados

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

Nota 43. Hechos posteriores

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

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

49

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

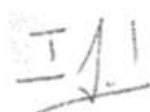
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

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

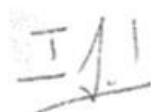
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	664.267	780.638
Activos intangibles	6	64.669	71.360
Propiedades de inversión	7	474.076	795.582
Inversiones permanentes	8	12.838.075	28.481.920
Plusvalía	9	25.202.059	25.202.059
Inventarios	11	44.233.835	43.810.074
Créditos con partes relacionadas	33	-	1.976.443
Activos por Impuesto	12	466.934	503.747
Activos del contrato		51.040	51.040
Otros créditos	13	9.957.102	6.024.148
Créditos por ventas	14	626.334	1.740.222
Total del activo no corriente		94.578.391	109.437.233
Activo corriente			
Inventarios	11	1.811.602	3.615.044
Otros créditos	13	12.867.762	12.264.748
Créditos con partes relacionadas	33	1.765.223	3.990.277
Créditos por ventas	14	13.086.111	16.100.008
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	1.695.001	1.717.478
Total del activo corriente		31.225.699	37.687.555
Total del activo		125.804.090	147.124.788
PATRIMONIO			
Participación controladora		10.578.633	14.223.608
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Provisiones	17	5.670.319	3.840.187
Pasivos del contrato	18	44.788.805	44.776.652
Pasivos por impuestos	16	2.340.146	3.399.574
Saldos con partes relacionadas	33	60.916	60.916
Prestamos	20	15.923.928	26.073.824
Otras cargas fiscales	21	-	4.447
Total del pasivo no corriente		68.784.114	78.155.600
Pasivo corriente			
Provisiones	17	3.390.127	3.987.704
Pasivos del contrato	18	12.579.992	15.325.927
Otras cuentas por pagar	19	3.673.248	4.128.537
Deudas con partes relacionadas	33	5.860.145	8.176.319
Préstamos	20	4.727.559	5.152.852
Otras cargas fiscales	21	586.680	516.253
Remuneraciones y cargas sociales	23	3.421.959	3.993.048
Deudas comerciales	22	12.201.633	13.464.940
Total del pasivo corriente		46.441.343	54.745.580
Total del pasivo		115.225.457	132.901.180
Total del patrimonio y del pasivo		125.804.090	147.124.788

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

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

51



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 PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Ingresos por actividades ordinarias	25	59.136.612	81.888.850	17.434.796	26.619.202
Costo de las actividades ordinarias	26	(48.855.867)	(65.927.767)	(13.475.521)	(24.652.431)
Resultado bruto		10.280.745	15.961.083	3.959.275	1.966.771
Gastos de comercialización	27	(2.609.403)	(3.502.905)	(858.749)	(1.120.494)
Gastos de administración	28	(5.389.636)	(6.991.077)	(1.750.976)	(2.418.625)
Otros gastos operativos	29	(3.818.349)	(707.384)	(518.454)	66.801
Otros gastos		(6.691)	(6.690)	(2.230)	(2.174)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(321.506)	(18.623)	(25.368)	14.093
Otros egresos netos	30	(2.108.565)	(1.827.423)	2.501.003	(1.077.880)
Resultado operativo		(3.973.405)	2.906.981	3.304.501	(2.571.508)
Resultado de inversiones permanentes	8	(10.141.939)	(1.313.817)	518.276	(370.022)
Resultado por ventas de sociedades		20.597	-	20.597	-
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	31	(4.869.745)	(12.976.228)	(1.838.352)	(4.778.635)
Ingresos financieros	31	2.465.304	4.452.407	456.802	561.350
Costos financieros	31	(3.656.931)	(3.211.007)	(1.136.088)	(1.080.581)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		10.724.248	11.209.843	821.388	5.263.604
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(9.431.871)	1.068.179	2.147.124	(2.975.792)
Impuesto a las Ganancias	32	1.059.429	(2.827.601)	2.702.139	(612.822)
Resultado del período		(8.372.442)	(1.759.422)	4.849.263	(3.588.614)
Otros resultados integrales					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		4.727.467	(153.051)	361.000	(411.868)
Total Otro resultado integral		4.727.467	(153.051)	361.000	(411.868)
Resultado integral total del período		(3.644.975)	(1.912.473)	5.210.263	(4.000.482)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico		(3,98)	(2,09)		
Diluido		(3,98)	(2,09)		

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados


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

52



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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2024	915.238	38.113.943	-	2.915.766	(6.189)	41.938.758	(1.202.094)	(18.975.205)	-	(7.537.851)	14.223.608
Absorción pérdidas acumuladas	-	(4.622.085)	-	(2.915.766)	-	(7.537.851)	-	-	-	7.537.851	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.372.442)	(8.372.442)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	4.727.467	-	-	4.727.467
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	4.727.467	-	(8.372.442)	(3.644.975)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	915.238	33.491.858	-	-	(6.189)	34.400.907	(1.202.094)	(14.247.738)	-	(8.372.442)	10.578.633

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2023	915.238	38.349.234	9.752	30.925.196	(6.186)	70.193.234	(1.447.139)	(14.477.773)	-	(28.009.433)	26.258.889
Absorción pérdidas acumuladas (1)	-	-	-	(28.009.433)	-	(28.009.433)	-	-	-	28.009.433	-
Cancelación de acciones	-	(214.910)	(9.752)	-	-	(224.662)	224.662	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.759.422)	(1.759.422)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	(153.051)	-	-	(153.051)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	(153.051)	-	(1.759.422)	(1.912.473)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	915.238	38.134.324	-	2.915.763	(6.186)	41.959.139	(1.222.477)	(14.630.824)	-	(1.759.422)	24.346.416

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

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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

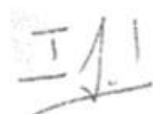
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023

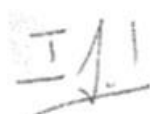
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Actividades de operación		
Resultado del período	(8.372.442)	(1.759.422)
Impuesto a las ganancias	(1.059.429)	2.827.601
Resultado de inversiones permanentes	10.141.939	1.313.817
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	186.800	389.375
Amortizaciones de activos intangibles	6.691	6.690
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	321.506	18.623
Diferencia de cambio e intereses devengados	(11.695.870)	(1.748.236)
Resultado por venta de activos	(20.597)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(375.927)	(13.099)
Valor actual de activos y pasivos	236.774	(466.292)
Aumento de provisiones	864.809	(2.039.404)
Efecto de la conversión de estados financieros	4.727.467	(153.051)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	860.701	(338.001)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	4.127.785	6.987.273
Otros créditos	(2.177.132)	(1.593.071)
Créditos con partes relacionadas	4.201.497	533.296
Inventarios	1.379.681	4.228.678
Pasivos/Activos por impuestos	(1.022.615)	3.013.855
Deudas comerciales	(1.263.307)	(1.855.082)
Remuneraciones y cargas sociales	(571.089)	377.624
Otras cargas fiscales	1.125.409	(3.340.893)
Saldos con partes relacionadas	(2.980.815)	(1.554.109)
Pasivos del contrato	(12.086)	4.038.735
Provisiones	367.746	17.798
Otras cuentas por pagar	(3.176.985)	(12.280.011)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) por las actividades de operación	(4.179.488)	(3.387.306)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(70.429)	(35.807)
Aportes en sociedades asociadas	-	167
Dividendos en sociedades asociadas	773.357	1.158.881
Cobros por propiedades, planta y equipo	375.927	13.099
Cobros por venta de sociedades	1.935.000	-
Cobros por venta de activos	-	700.147
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	3.013.855	1.836.487
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 20)	1.120.680	874.816
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	1.120.680	874.816
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y equivalentes	(44.954)	(676.003)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	22.477	338.001
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.717.478	1.342.468
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	1.695.001	1.004.466

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

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

54



 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 INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

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

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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

Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

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

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

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

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

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

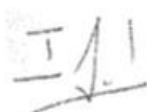
La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) contenidas en el Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias). De acuerdo con dichas normas, las sociedades emisoras deben presentar sus estados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

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al período finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflationarias”. Los presentes estados financieros separados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF. Para más información sobre el mecanismo adoptado en la incorporación del ajuste por inflación remitirse a la nota 3.2 de los estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 8 de noviembre de 2024.

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

55



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 INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

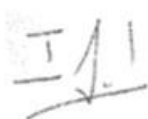
Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2024	87.583	168.014	411.771	389.236	2.983.910	375.521	4.416.035
Adquisiciones	-	40.311	-	30.118	-	-	70.429
Total	87.583	208.325	411.771	419.354	2.983.910	375.521	4.486.464
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2024	(73.454)	(125.568)	(400.636)	(360.567)	(2.299.651)	(375.521)	(3.635.397)
Depreciaciones	(4.433)	(36.740)	(8.232)	(9.907)	(127.488)	-	(186.800)
Total	(77.887)	(162.308)	(408.868)	(370.474)	(2.427.139)	(375.521)	(3.822.197)
Valor residual Sep 30, 2024	9.696	46.017	2.903	48.880	556.771	-	664.267

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2023	119.046	207.832	1.187.392	387.930	3.250.668	479.825	5.632.693
Adquisiciones	-	22.837	-	35.807	-	-	58.644
Bajas	(31.463)	(62.655)	(775.621)	(34.501)	(266.758)	(104.304)	(1.275.302)
Total	87.583	168.014	411.771	389.236	2.983.910	375.521	4.416.035
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2023	(95.884)	(132.521)	(1.099.765)	(385.086)	(1.907.903)	(453.535)	(4.074.694)
Depreciaciones	(9.033)	(55.702)	(76.492)	(9.982)	(658.506)	(26.290)	(836.005)
Disminuciones	31.463	62.655	775.621	34.501	266.758	104.304	1.275.302
Total	(73.454)	(125.568)	(400.636)	(360.567)	(2.299.651)	(375.521)	(3.635.397)
Valor residual Dic 31, 2023	14.129	42.446	11.135	28.669	684.259	-	780.638

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

56



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 INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	89.206	89.206
Total	89.206	89.206
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(17.846)	(17.846)
Amortizaciones	(6.691)	(6.691)
Total	(24.537)	(24.537)
Valor residual Sep 30, 2024	64.669	64.669

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2023	92.139	92.139
Adquisiciones	(2.933)	(2.933)
Total	89.206	89.206
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2023	(11.857)	(11.857)
Amortización	(8.922)	(8.922)
Disminuciones	2.933	2.933
Total	(17.846)	(17.846)
Valor residual Dic 31, 2023	71.360	71.360

Nota 7. Propiedades de inversión

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

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Al 1º de enero de 2024	795.582	634.849
Ajustes por medición a valor razonable	(321.506)	160.733
Total Propiedad de Inversión al 30 de septiembre de 2024	474.076	795.582

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

Nota 8. Inversiones en sociedades

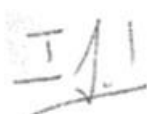
	Notas	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	10	5.318	5.318
La Maltería S.A.U.	10	7.024.264	14.077.448
Limp Ar Rosario S.A.	10	1.814.032	1.791.611
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	3.994.461	3.478.944
Marina Río Luján S.A. (1)	10	-	9.128.599
Total Inversiones en sociedades		12.838.075	28.481.920

La Sociedad ha registrado al 30 de Septiembre de 2024 un pasivo por \$5.571.008 con TGLT Uruguay S.A., \$60.916 con CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE , dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 33).

(1) Con fecha 3 de septiembre de 2024, se vendió la participación de Marina Río Luján S.A.

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

57



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 INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

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

	Marina Rio Lujan S.A.	La Maltería S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2024	9.128.599	14.077.448	3.478.944	1.791.611	5.318
Movimientos del período:					
Resultado de Inversiones permanentes	(3.352.195)	(3.719.379)	811.611	491.717	-
Ajustes de período anteriores	(18.603)	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	(383.214)	(3.333.805)	4.984	2.983	-
Distribución de dividendos	-	-	(301.078)	(472.279)	-
Venta de Sociedades (1)	(5.374.587)	-	-	-	-
Total inversiones al 30 de septiembre de 2024	-	7.024.264	3.994.461	1.814.032	5.318

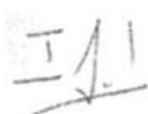
(1) Venta de la participación de Marina Río Luján S.A.

Nota 9. Plusvalía

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Valor residual Sep 30, 2024	25.202.059	27.682.318
Pérdida por deterioro	-	(2.480.259)
Valor residual Sep 30, 2024	25.202.059	25.202.059

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

58



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 INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Información sobre el ente emisor								
		Según el último estado financiero emitido								
		Sep 30, 2024	Dic 31, 2023	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del período	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C.Y F – Eleprint S.A – UTE (2)	-	5.318	5.318	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	16.773	20.464	33,33%
Marina Río Luján S.A. (5)	\$100 de 1 voto c/u	-	9.128.599	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/03/2024	4.569.761	-	-	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(5.571.008)	(8.174.944)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	30/09/2024	18.778	(2.134.625)	(8.356.291)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	1.814.032	(1.791.611)	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	30/09/2024	5.680	1.183.934	(4.582.485)	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	3.994.461	3.478.944	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	30/09/2024	45.406	1.586.189	7.836.769	51%
GCDI LLC	\$100 de 1 voto c/u	-	-	Inversora	919 N. Market Street, Suite 725, Wilmington, Delaware	31/12/2023	886	(1.043)	-	100%
La Maltería S.A.U. (4)	\$100 de 1 voto c/u	7.024.264	14.077.448	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.	30/09/2024	195.955	(3.719.381)	5.459.552	100%

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

(2) Sociedades al 31 de diciembre de 2023, reexpresados a moneda de 30 de septiembre de 2024.

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

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

(5) Sociedad vendida al 30 de septiembre de 2024.

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

59

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

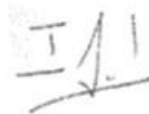
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	41.949.642	41.530.095
Metra Puerto Norte	8.399.994	7.790.487
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(3.631.767)	(3.026.472)
Astor San Telmo	(2.484.034)	(2.484.036)
Subtotal Inventarios – No corriente	44.233.835	43.810.074
Corriente		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	157.382	182.723
Metra Puerto Norte	5.546.678	7.930.073
Otros Proyectos	15.628	15.629
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(3.908.086)	(4.513.381)
Subtotal Inventarios – Corriente	1.811.602	3.615.044
Total Inventarios	46.045.437	47.425.118

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

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

No corriente	ASTOR SAN TELMO		METRA PUERTO NORTE 2	
	Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2024	39.046.059		4.764.015
Traspaso a corriente	-		(70.227)	
Altas del período	419.549		74.439	
Total Inventarios no corrientes al 30 de septiembre de 2024	39.465.608		4.768.227	

Corriente	ASTOR NUÑEZ		METRA PUERTO NORTE 1		METRA PUERTO NORTE 2		OTROS PROYECTOS	
	Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2024	182.723		557.166		2.859.527		15.628
Traspaso a corriente	-		-		70.227		-	
Altas del período	-		-		24.814		-	
Entregas del período	(25.341)		-		(1.873.142)		-	
Total Inventarios corrientes al 30 de septiembre de 2024	157.382		557.166		1.081.426		15.628	

Nota 12. Activos por impuestos

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto a las Ganancias	466.246	491.961
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	11.786
Total Activos por Impuestos	466.934	503.747

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

60

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

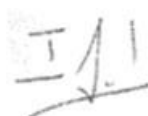
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

No corriente	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Depósitos en garantía moneda extranjera	-	61.231
Unidades recibidas por canje	9.957.102	5.962.917
Subtotal Otros créditos – No corriente	9.957.102	6.024.148
Corriente		
Anticipos a proveedores en moneda nacional	3.292.016	3.132.244
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta en moneda extranjera	1.366.429	-
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta en moneda nacional	146.845	183.844
Créditos impositivos UTES	109.270	156.189
Créditos varios UTES	481.790	740.284
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	945
Depósitos en garantía en moneda extranjera	36.486	-
Depósitos judiciales	11.268	19.430
Fondo de equipamiento a cobrar moneda extranjera	28.898	29.759
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional	4.577	6.221
Gastos a recuperar	464	56.695
Crédito a cobrar por venta de PPyE	10.275	11.107
Gastos a rendir en moneda nacional	61.527	27.534
Impuesto al Valor Agregado	436.619	278.071
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	28	-
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	328.445	187.817
Impuestos Previsionales	61.830	30.279
Seguros a devengar	8.001	64.894
Unidades recibidas por canje	6.459.461	7.262.123
Diversos	23.064	77.312
Subtotal Otros créditos – Corriente	12.867.762	12.264.748
Total Otros créditos	22.824.864	18.288.896

Nota 14. Créditos por ventas

No corriente	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	626.334	715.325
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	-	910.157
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	-	114.740
Subtotal Créditos por ventas – No Corriente	626.334	1.740.222
Corriente		
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	12.175.285	14.919.157
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE	360.445	489.432
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	117.376	234.229
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	433.005	457.190
Subtotal Créditos por ventas – Corriente	13.086.111	16.100.008
Total Créditos por ventas	13.712.445	17.840.230

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

61

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

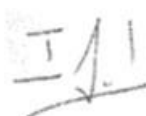
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
A vencer		
Hasta 3 meses	9.050.336	11.447.249
De 3 a 6 meses	1.074.328	1.096.475
De 6 a 9 meses	1.052.172	1.070.415
De 9 a 12 meses	905.126	1.087.955
Más de 12 meses	626.334	1.740.222
Vencido		
Hasta 3 meses	883.203	1.383.097
De 3 a 6 meses	83.608	14.361
De 6 a 9 meses	33.501	456
De 9 a 12 meses	3.837	-
Total	13.712.445	17.840.230

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Caja en moneda nacional	8.723	10.037
Caja en moneda extranjera	29.940	19.874
Bancos en moneda nacional	261.032	346.983
Bancos en moneda extranjera	48.918	4.201
Fondos comunes de inversión moneda nacional	499.084	669.450
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK	-	116.389
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía	377.186	136.051
Fondo en garantía en moneda nacional	424.336	337.662
Fondo en garantía en moneda extranjera	45.782	76.831
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	1.695.001	1.717.478

Nota 16. Pasivos por impuestos

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Impuesto diferido	2.340.146	3.399.574
Total Pasivos por impuestos	2.340.146	3.399.574

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

62

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

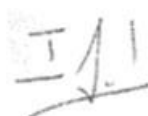
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Provisiones

No Corriente	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
En moneda nacional				
Saldos al inicio	746.986	2.677.747	3.424.733	913.359
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(331.469)	(1.188.229)	(1.519.698)	-
Altas (II)	1.365.203	3.215.476	4.580.679	3.009.015
Recuperos (II)	(122.928)	-	(122.928)	(44.335)
Utilizaciones durante el período	(692.467)	-	(692.467)	(37.852)
Total Provisiones - No Corriente	965.325	4.704.994	5.670.319	3.840.187
Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al inicio	2.951.554	216.631	3.168.185	1.514.205
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(1.487.351)	(109.164)	(1.596.515)	-
Altas (II)	3.252.317	-	3.252.317	1.832.806
Recupero (II)	-	-	-	(35.202)
Utilización durante el período	(1.921.429)	-	(1.921.429)	(143.624)
Provisiones en moneda nacional	2.795.091	107.467	2.902.558	3.168.185
En moneda extranjera				
Saldos al inicio	-	819.519	819.519	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	-	(412.974)	(412.974)	-
Altas (II)	-	-	-	819.519
Efecto de la variación diferencia de cambio	-	81.024	81.024	-
Provisiones en moneda extranjera	-	487.569	487.569	819.519
Total Provisiones- Corriente	2.795.091	595.036	3.390.127	3.987.704
Total Provisiones	3.760.416	5.300.030	9.060.446	7.827.891

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

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

Nota 18. Pasivos por contrato

No corriente	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Cobros anticipados	44.076.088	44.170.448
Impuesto al valor agregado	(108.441)	(216.786)
Fondo de equipamiento	1.803	3.634
Otros pasivos del contrato	819.355	819.356
Subtotal Pasivos por contrato – No corriente	44.788.805	44.776.652
Corriente		
Cobros anticipados	12.585.371	15.302.062
Impuesto al valor agregado	(69.562)	(72.702)
Fondo de equipamiento	43.055	64.582
Fondo operativo	21.128	31.985
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	12.579.927	15.325.927
Total Pasivos por contrato	57.368.797	60.102.579

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

63

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Pasivos por contrato (Continuación)

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

No corriente	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Astor San Telmo	44.788.805	44.776.652
Subtotal Pasivos por contrato No corriente	44.788.805	44.776.652
Corriente		
Metra Puerto Norte 2	2.108.049	3.786.089
Metra Puerto Norte 1	2.639	4.590
Segmento Construcción	9.298.026	9.940.259
Otros Proyectos	1.171.278	1.594.989
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	12.579.992	15.325.927
Total Pasivos por Contratos	57.368.797	60.102.579

Nota 19. Otras cuentas por pagar

Corriente	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Acreeedores varios en moneda nacional	2.881.413	2.999.684
Acreeedores varios en moneda extranjera	671.607	1.127.775
Otros pasivos	1.478	1.078
Otros pasivos UTES	118.750	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corriente	3.673.248	4.128.537
Total Otras cuentas por pagar	3.673.248	4.128.537

Nota 20. Préstamos

No corriente	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	-	6.842
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.923.928	26.066.982
Subtotal Préstamos – No Corriente	15.923.928	26.073.824
Corriente		
Adelantos en cuenta corriente	96	12
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	8.787	23.758
Obligaciones negociables en moneda extranjera	964.678	1.596.481
Otros pasivos financieros	2.985.357	-
Préstamos recibidos moneda nacional	-	2.280.902
Préstamos recibidos moneda extranjera	768.641	1.251.699
Subtotal Préstamos – Corriente	4.727.559	5.152.852
Total Préstamos	20.651.487	31.226.676

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

64

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

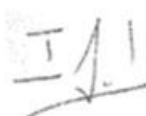
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 20. Préstamos (Continuación)

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

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Saldos al inicio	31.226.677	23.710.718
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(15.735.790)	(16.096.674)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	188.793	2.304.951
Intereses devengados	1.121.986	1.174.894
Efectos de la variación del tipo de cambio	2.917.934	23.024.837
Adelantos en cuenta corriente	2.985.447	(755.491)
Pagos de capital	(1.739.080)	(2.133.561)
Pagos de intereses	(314.480)	(2.998)
Saldos al cierre	20.651.487	31.226.676

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

Nota 21. Otras cargas fiscales

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
No corriente		
Plan de pagos impuestos provinciales	-	4.447
Subtotal Otras cargas fiscales – No Corriente	-	4.447
Corriente		
Impuesto a los Ingresos Brutos	184.867	87.936
Impuesto sobre los Bienes Personales	25.465	-
Otras cargas fiscales UTEs	6.269	38.228
Plan de pagos impuestos provinciales	3.073	24.464
Provisión impuestos provinciales	79.755	172.511
Retenciones y percepciones a depositar	287.251	193.114
Subtotal Otras cargas fiscales – Corriente	586.680	516.253
Total Otras cargas fiscales	586.680	520.700

Nota 22. Deudas comerciales

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Corriente		
Proveedores en moneda nacional	4.990.235	3.269.141
Proveedores en moneda extranjera	1.974.605	3.062.839
Cheques diferidos	542.817	1.571.757
Provisión para gastos en moneda nacional	46.002	142.199
Provisión para gastos en moneda extranjera	67.935	188.543
Provisión para obras en moneda nacional	4.448.578	5.128.509
Provisión para obras en moneda extranjera	129.102	93.927
Deuda comercial – UTE CRIK	2.359	8.025
Total Deudas comerciales – Corriente	12.201.633	13.464.940
Total Deudas Comerciales	12.201.633	13.464.940

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

65

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

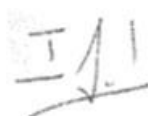
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Sueldos a Pagar en moneda nacional	1.277.846	2.343.270
Sueldos a Pagar en moneda extranjera	172.368	-
Cargas sociales a pagar	298.763	267.539
Provisión para vacaciones y SAC	1.017.382	914.057
Plan de pagos impuestos nacionales SUSS	655.600	468.182
Total Remuneraciones y cargas sociales	3.421.959	3.993.048

Nota 24. Capital social

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

Accionistas	Sep 30, 2024		Dic 31, 2023		Dic 31, 2022	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%	541.609.457	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%	155.587.862	11,45%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽³⁾	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%	257.330.608	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	-	0,00%	-	0,00%	9.752.147	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%	116.298.395	17,94%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	915.238.553	100%	924.990.607	100%

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

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

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

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

Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Ingresos por entrega de unidades	2.265.396	4.231.412	689.397	4.158.524
Ingresos por venta	926.862	965.113	34.780	605.437
Ingresos por servicios prestados	55.944.354	76.692.325	16.710.619	21.855.241
Total ingresos por actividades ordinarias	59.136.612	81.888.850	17.434.796	26.619.202

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Costos por entrega de unidades	2.265.396	4.223.761	689.397	4.197.803
Costos por venta de inventario	1.025.346	616.745	(17.157)	330.403
Costos por servicios prestados	45.565.125	61.087.261	12.803.281	20.124.225
Total Costo de las actividades ordinarias	48.855.867	65.927.767	13.475.521	24.652.431

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

66

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Sueldos y cargas sociales	1.053.489	1.189.475	366.734	502.047
Otros gastos del personal	103.649	76.845	53.769	25.641
Alquileres y expensas	88.621	54.004	43.458	19.576
Honorarios profesionales	32.456	38.845	9.664	(4.823)
Impuestos, tasas y contribuciones	1.060.560	1.883.189	300.380	450.031
Movilidad y viáticos	5.003	32.248	1.844	5.585
Gastos de computación y servicios	47.272	35.866	21.638	17.361
Gastos de ventas	6.721	2.651	4.256	2.243
Gastos de publicidad	9.897	45.021	1.345	6.019
Gastos de oficina	29.186	12.814	15.163	1.528
Gasto de posventa	172.549	131.947	40.498	95.286
Total Gastos de comercialización	2.609.403	3.502.905	858.749	1.120.494

Nota 28. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Sueldos y cargas sociales	2.487.746	4.192.404	748.527	1.544.353
Otros gastos del personal	213.106	282.532	57.429	92.433
Alquileres y expensas	177.583	196.169	40.079	63.553
Honorarios profesionales	1.301.098	564.795	525.041	174.420
Honorarios al Directorio	121.102	156.942	38.525	55.858
Honorarios a la Sindicatura	48.589	75.035	15.457	26.530
Impuestos, tasas y contribuciones	11.689	17.956	3.238	7.479
Gastos de oferta pública	31.883	22.131	(273)	(886)
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	186.800	389.375	64.418	139.682
Movilidad y viáticos	7.004	12.128	1.950	5.158
Gastos de computación y servicios	129.622	218.232	23.173	120.219
Gastos de oficina	62.441	57.005	17.145	8.579
Gastos de mantenimiento de equipos	7.219	20.329	965	5.469
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	-	2.973	-	2.511
Gastos generales	22.818	33.935	8.750	11.293
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	527.791	618.117	195.365	161.640
Seguros	53.145	131.019	11.187	334
Total Gastos de administración	5.389.636	6.991.077	1.750.976	2.418.625

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

67

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

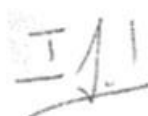
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros gastos operativos

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Acuerdos contractuales	3.333.036	120.489	419.372	(120.447)
Gastos bancarios	79.351	156.469	34.441	60.905
Gastos de consorcio	50.197	91.820	11.820	29.613
Otros créditos incobrables	146.916	85.630	(36.206)	(147.945)
Otros gastos no deducibles	144.718	160.100	70.084	57.950
Vicios ocultos	64.131	92.876	18.943	53.123
Total Otros gastos operativos	3.818.349	707.384	518.454	(66.801)

Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Venta de bienes de uso	375.927	13.099	-	12.866
Recupero de gastos	23.009	144.380	170	12.951
Juicios y otras contingencias	(2.468.227)	(2.159.893)	2.503.681	(1.106.791)
Alquileres ganados	-	6.440	-	2.974
Diversos	2.494	298.211	(1)	(1.532)
Impuestos no recuperables	(41.768)	(129.660)	(2.847)	1.652
Total Otros ingresos y egresos, netos	(2.108.565)	(1.827.423)	2.501.003	(1.077.880)

Nota 31. Resultados financieros

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Diferencias de cambio				
Ingresos sobre diferencias cambiarias	1.073.207	4.300.650	407.450	1.731.969
Egresos sobre diferencias cambiarias	(5.942.952)	(17.276.878)	(2.245.802)	(6.510.604)
Total Diferencias de cambio	(4.869.745)	(12.976.228)	(1.838.352)	(4.778.635)
Ingresos financieros				
Intereses	1.234.417	3.095.143	245.790	374.120
Resultado por tenencia de IT	261.468	552.788	53.945	38.133
Valor actual de créditos	-	450.039	-	(5.322)
Actualizaciones índices	969.419	354.437	157.067	154.419
Total Ingresos financieros	2.465.304	4.452.407	456.802	561.350
Costos financieros				
Intereses	(2.001.751)	(3.080.176)	(581.583)	(1.058.187)
Subtotal Intereses	(2.001.751)	(3.080.176)	(581.583)	(1.058.187)
Otros costos financieros				
Valor actual de créditos	(236.774)	16.253	(84.822)	16.253
Resultado por descuento de documentos	(1.418.406)	(147.084)	(469.683)	(38.647)
Subtotal Otros costos financieros	(1.655.180)	(130.831)	(554.505)	(22.394)
Total Costos financieros	(3.656.931)	(3.211.007)	(1.136.088)	(1.080.581)
Total Resultados financieros	(6.061.372)	(11.734.828)	(2.517.638)	(5.297.866)

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

68

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	1.059.429	(2.827.601)
Total del Impuesto a las Ganancias	1.059.429	(2.827.601)

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

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
Quebranto fiscal de fuente nacional	5.163.841	1.929.525
Valuación Inversiones transitorias	662	(20.614)
Costos financieros	(27.593)	(55.622)
Propiedades, planta y equipo	(151.503)	(183.707)
Intangibles	(14.487)	(14.101)
Leasing	(1.784)	(3.596)
Créditos incobrables	143.324	226.190
Valuación Propiedades de Inversión	74.663	(11.518)
Valuación inventarios	(13.291.043)	(12.845.278)
Valuación moneda extranjera	26.679	53.780
Obligación Negociable Privada	(378.572)	(94.820)
Otros créditos	(3.926.373)	(3.937.275)
Resultados UTES	(135)	(272)
Gratificaciones	253.786	571.639
Pasivos del contrato	9.784.130	10.023.481
Provisiones Varias	30.510	1.367.413
Pasivo por ajuste impositivo	(31.814)	(416.013)
Ingresos diferidos	5.563	11.214
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(2.340.146)	(3.399.574)

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

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

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

69

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

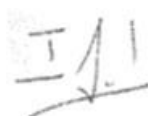
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	1.357.900	(209.388)
Amortización Rodados	-	(6)
Amortización Marcas	(174)	(538)
Autónomos	(413)	(414)
Resultado venta FCI	1.315	6.566
Reclasificaciones	-	(1.208)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(3.488.209)	(5.250.295)
Defecto provisión	112.271	5.262
Gastos no deducibles	(35.233)	(47.552)
Gastos de Rodados	(91)	(349)
Impuestos no deducibles	(6.366)	-
Honorarios directores	(25.210)	-
Incobrables	(2.339)	-
Inversiones permanentes	(1.353.873)	(278.589)
Propiedades, planta y equipos	32.923	40.940
Prescripción de quebrantos	(29.160)	(1.266.114)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	-	192
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	3.342.336	4.173.892
Venta de sociedades	1.153.752	-
Impuesto a las Ganancias	1.059.429	(2.827.601)

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

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

Año de Vencimiento	Pesos
2024	889.018
2025	209.906
2027	13.484
2029	4.051.433
Total	5.163.841

Nota 33. Partes relacionadas

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

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
OTROS CRÉDITOS- No corrientes		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	-	1.976.443
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes	-	1.976.443

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

70

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

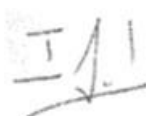
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 252- F° 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (continuación)

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

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
CRÉDITOS POR VENTAS		
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional	-	45.666
FDB S.A. en moneda nacional	2.461	4.961
FDB S.A. en moneda extranjera	53.714	90.141
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	5.972	2.407
Subtotal	62.147	143.175
OTROS CRÉDITOS		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	67	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	399.270	242.189
Eleprint S.A.	415	837
FDB S.A. en moneda extranjera	946.220	625.010
FDB S.A. en moneda nacional	815	-
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	548	903
GCDI LLC	847	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	68.000	20.561
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	120.000	28.221
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional	-	2.665.540
Ponte Armelina S.A en moneda nacional	166.894	263.841
Subtotal	1.703.076	3.847.102
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes	1.765.223	3.990.277
Total Créditos con partes relacionadas	1.765.223	5.966.720
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES		
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	60.916	60.916
Total Deudas con partes relacionadas – No Corriente	60.916	60.916
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente		
Marina Río Luján S.A. (1)	-	579
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	316
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	349	349
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	288.554	-
Ponte Armelina S.A	77	131
TGLT Uruguay S.A.	5.571.008	8.174.944
Subtotal	5.860.145	8.176.319
Total Deudas con partes relacionadas – Corriente	5.860.145	8.176.319
Total Deudas con partes relacionadas	5.921.061	8.237.235

(1) Con fecha 3 de septiembre de 2024, se vendió la participación de Marina Río Lujan.

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

71

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

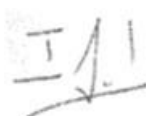
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252 - Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (continuación)

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(1.628)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(25.675)	22.341
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos financieros	49.216	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Anticipo servicios prestados	-	92.444
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	(200.012)	254.710
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	96.127	(228.293)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	-	(13.679)
FDB S.A.	Aportes Financieros	(552.684)	(177.957)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	(565)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(320.000)	(368.521)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	219.350	209.645
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	-	(13.741)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	(2.280)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(204.000)	(283.663)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	146.200	189.109
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	-	(38.823)
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	-	75.514
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	61.627	-
Marina Río Luján S.A.	Compensaciones	3.308	-
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	(287)	-
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	100.646	-
Ponte Armelina S.A.	Préstamos otorgados	-	(344.975)
Ponte Armelina S.A.	Aportes Financieros	(10.462)	(63.259)
GCDI LLC	Cobros recibidos	-	(133)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(68)	(8.362)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	25.675	(22.341)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	(96.127)	228.293
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(323.968)	(18.450)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	(421)	(674)
FDB S.A.	Resultados financieros	(289.365)	29.556
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	160	256
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	-	(11.903)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(557)	(50.534)
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	13.741
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	2.280
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(15.435)	(417)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Resultados financieros	(10.361)	-
Marina Río Luján S.A.	Unidades recibidas a vender	-	38.823
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(2.401.796)	(1.427.446)
Marina Río Luján S.A.	Posesiones	-	(75.514)
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(61.627)	-
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	-	(26.698)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	(1.678.404)	907.425
GCDI LLC	Resultados financieros	69	108

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

72

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

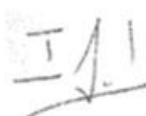
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV

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

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

Nota 35. Reclamos

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

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

Nota 36. Guarda de documentación

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

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

Al 30 de septiembre de 2024, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 15.215.644. Debido a que al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad se encontraba encuadrada en causal de reducción de capital en tanto sus pérdidas acumuladas superaban el 50% del capital más el 100% de las reservas, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 25 de abril del 2024 dispuso la absorción de dichas pérdidas afectando (a) en su totalidad los saldos existentes en la cuenta "Prima de Emisión" por la suma de \$2.915.766 y (b) parcialmente los saldos existentes en la cuenta "Ajuste de Capital" por la suma de \$4.622.085, la que mantiene un saldo equivalente a \$33.491.858.

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

Nota 38. Hechos posteriores

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

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

73

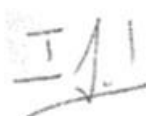
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68



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

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 252- F° 72



Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora



Francisco Sersale
 Presidente

Adler, Hasenclever & Asoc SRL
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.grantthornton.com.ar

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Presidente y Directores de

GCDI S.A.

CUIT N°: 30-70928253-7

Domicilio legal: Miñones N° 2177, Piso 1 “B”

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS OBJETO DE LA REVISIÓN

a) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**GCDI S.A.**” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de septiembre de 2024, (ii) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por el período de nueve y tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 38.

b) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** con sus sociedades controladas (las que se detallan en la Nota 4.2 a dichos estados financieros intermedios consolidados) que incluyen (i) el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2024, (ii) los correspondientes estados intermedios consolidados condensados del resultado y otro resultado integral por el período de nueve y tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 43.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al período de nueve y tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 reexpresados a moneda de poder adquisitivo de septiembre de 2024 según lo detallado en la Nota 3, son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, mencionados precedentemente, y tienen el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con los estados financieros intermedios y consolidados condensados del periodo intermedio actual.

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO – Continuación

2. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

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

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

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

3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

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

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

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO – Continuación

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

- i) En Notas 37 y 41 “Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados respectivamente, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 15.215.644 y \$ 15.164.680 respectivamente, pérdidas acumuladas y en reducción obligatoria de capital. La Dirección estima las ventas de activos no estratégicos, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) En 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 466.934 y \$ 467.009. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. Por lo tanto, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos debiera ser ajustados.
- iii) En 32 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por quebrantos con vencimiento en el ejercicio 2024 por miles \$ 889.018. No hemos obtenido documentación soporte de la recuperabilidad de dicho crédito. Por lo tanto, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dicho activo debiera ser ajustado.

5. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

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

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

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO– Continuación

6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

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

- a) En Notas 35 y 32 “Reclamos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000, con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar. El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennembaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación. La Corte de Apelación propuso a las partes un proceso de mediación en el marco del cual el mediador designado por la Corte propuso a las partes extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el próximo 15 de marzo de 2024. El 14 de marzo de 2024 la Sociedad reinstaló la apelación presentada ante la Corte. Mediante resolución de fecha 15 de marzo de 2024 la Corte dispuso como plazo máximo para expresar los fundamentos de la apelación hasta el 7 de junio de 2024, plazo que fuera posteriormente extendido hasta el día 1 de agosto de 2024, fecha en la que la Sociedad cumplió con la presentación de los fundamentos.

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO – Continuación

6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES – Continuación

Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. A la fecha de emisión de estos estados financieros, las partes continúan las tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos.

- b) En Nota 35 “Reclamos” y en Nota 39 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección describe que con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el día primero de septiembre de 2023. El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobandando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. Al día de la fecha el GCBA no se ha pronunciado sobre la aprobación o desaprobación del proyecto reformulado presentado por la Sociedad. La Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles. Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad informó mediante hecho relevante que en el día de la fecha fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados “ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS”, en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO – Continuación

6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES – Continuación

Posteriormente, el 6 de junio de 2024 la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. Finalmente, el 19 de julio de 2024 el GCBA, a fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la presentación de los planos en formato digital lo cual fue cumplido por la Sociedad en tiempo y forma, motivo por el cual, el 4 de septiembre de 2024 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del GCBA dispuso el Registro en Etapa Proyecto de los planos reformulados luego de haber verificado que el mismo cumple con los lineamientos del Código de Edificación. Continúa pendiente de aprobación por parte de la Agencia de Protección Ambiental, la nueva Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) presentada por la Sociedad el día 4 octubre de 2024. Una vez obtenida dicha aprobación, la Sociedad continuará con los trámites para el otorgamiento de un nuevo Permiso de Ejecución de Obra Civil.

7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

- a) Los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados mencionados en la Apartado 1.) de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado y en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores;
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad controlante, mencionados en la Apartado 1.a) de este informe, surgen de sus registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de los operaciones del trimestre al libro diario, que a la fecha no han sido transcritos, y que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados, mencionados en la Apartado 1.b) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios condensados separados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 4.2. de los estados financieros intermedios consolidados condensados;
- c) Hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados requerida por la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) Al 30 de septiembre de 2024 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables, ascendía a \$ 1.062.151.537 siendo no exigible a esa fecha.

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

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



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

INFORME DE REVISION DE LA COMISION FISCALIZADORA

Señores accionistas de

GCDI S.A.

CUIT N°: 30-70928253-7

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN LIMITADA

- a) Estado de Situación Financiera Separado intermedio condensado al 30 de septiembre de 2024.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral separados Intermedios condensados por el período de 3 y 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- d) Estado de flujos de efectivo separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024.
- f) Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 30 de septiembre de 2024.
- g) Estados del resultado del periodo y otro resultado integral consolidados condensados por el periodo de 3 y 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024.
- k) Reseña Informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al período de 3 y 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

III. RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZADORA

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

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de GCDI S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión de fecha 8 de noviembre de 2024 de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" adoptada por la Resolución Técnica N°33 de la FACPCE, donde manifiestan, con algunas salvedades, que nada ha llamado su atención que los hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de GCDI S.A. no estén preparados en sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

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

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

IV. FUNDAMENTOS DE LA CONCLUSION CON SALVEDADES

- i) En Notas 37 y 41 "Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio" a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados respectivamente, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 15.215.644 y \$ 15.164.680 respectivamente, pérdidas acumuladas y en reducción obligatoria de capital. La Dirección estima las ventas de activos no estratégicos, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) En 12 y 9 "Activos por impuestos" a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 466.934 y \$ 467.009. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. Por lo tanto, no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos debiera ser ajustados.
- iii) En 32 y 29 "Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido" a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por quebrantos con vencimiento en el ejercicio 2024 por miles \$ 889.018. No hemos obtenido documentación soporte de la recuperabilidad de dicho crédito. Por lo tanto, no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dicho activo debiera ser ajustado.

V. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

Basado en nuestra revisión, con el alcance descrito en el capítulo III, y, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descritas en el capítulo IV, estamos en condiciones de informar que nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados de GCDI S.A. al 30 de septiembre de 2024 y sus estados financieros intermedios consolidados condensados a dicha fecha, detallados en el capítulo I, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

VI. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- a) En Notas 35 y 32 “Reclamos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000, con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar. El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennbaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación. La Corte de Apelación propuso a las partes un proceso de mediación en el marco del cual el mediador designado por la Corte propuso a las partes extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el próximo 15 de marzo de 2024. El 14 de marzo de 2024 la Sociedad reinstaló la apelación presentada ante la Corte. Mediante resolución de fecha 15 de marzo de 2024 la Corte dispuso como plazo máximo para expresar los fundamentos de la apelación hasta el 7 de junio de 2024, plazo que fuera posteriormente extendido hasta el día 1 de agosto de 2024, fecha en la que la Sociedad cumplió con la presentación de los fundamentos.

Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. A la fecha de emisión de estos estados financieros, las partes continúan las tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos.

- b) En Nota 35 “Reclamos” y en Nota 39 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección describe que con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el día primero de septiembre de 2023. El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. Al día de la fecha el GCBA no se ha pronunciado sobre la aprobación o desaprobandación del proyecto reformulado presentado por la Sociedad. La Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles. Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad informó mediante hecho relevante que en el día de la fecha fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados “ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS”, en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

Posteriormente, el 6 de junio de 2024 la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. Finalmente, el 19 de julio de 2024 el GCBA, a fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la presentación de los planos en formato digital lo cual fue cumplido por la Sociedad en tiempo y forma, motivo por el cual, el 4 de septiembre de 2024 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del GCBA dispuso el Registro en Etapa Proyecto de los planos reformulados luego de haber verificado que el mismo cumple con los lineamientos del Código de Edificación. Continúa pendiente de aprobación por parte de la Agencia de Protección Ambiental, la nueva Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) presentada por la Sociedad el día 4 octubre de 2024. Una vez obtenida dicha aprobación, la Sociedad continuará con los trámites para el otorgamiento de un nuevo Permiso de Ejecución de Obra Civil.

VII. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

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

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



Ignacio Arrieta
Comisión Fiscalizadora

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2024

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 08/11/2024 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 30/09/2024 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: zsjaga5

Legalización N° 735346

