



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

GCDI S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Por el período de nueve meses)

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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Actividad principal de la Sociedad: Gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios, desarrollos urbanísticos; planificación, evaluación, programación, formulación, desarrollo, implementación, administración, coordinación, supervisión, gestión, organización, dirección y ejecución en el manejo de dichos negocios relacionados con los bienes raíces; explotación de marcas, patentes, métodos, fórmulas, licencias, tecnologías, know-how, modelos y diseños; comercialización en todas sus formas; estudio, planificación, proyección, asesoramiento y/o ejecución 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; actuar como fiduciario no financiero.

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 23 de agosto de 2022

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

Composición del Capital		
(cifras en pesos, valores enteros)		
Acciones escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1	Capital Social	Emitido, suscrito, integrado e inscripto
Ordinarias	924.990.514	130.455.424
Acciones Preferidas Clase A	-	39.033.842
Acciones Preferidas Clase B	-	140.796.732
	924.990.514	310.285.998

Se hace saber al público inversor que habiéndose cumplido las condiciones requeridas, el día 10 de febrero de 2020 el Directorio de la Sociedad ha determinado la conversión obligatoria, con efecto inmediato a partir de dicha fecha, de (a) las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017 (las "Obligaciones Convertibles"), conforme a lo previsto en el Artículo 1301, último párrafo, del convenio de fideicomiso de las Obligaciones Convertibles (según fuera enmendado de tiempo en tiempo, el "Convenio de Fideicomiso"); y (b) las Acciones Preferidas, conforme al Artículo 12(b) de sus respectivos términos y condiciones aprobados por la asamblea de accionistas de fecha 10 de septiembre de 2019.

Se deja constancia que, como consecuencia de estas conversiones y a todos los efectos (incluyendo el Artículo Cuarto del Estatuto Social), a partir del 10 de febrero de 2020 el capital social de TGLT queda conformado por 924.990.514 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal un peso, con derecho a un voto por acción, que concurrirán pari passu entre sí en el pago de dividendos (incluyendo en este cálculo las 9.752.054 acciones ordinarias que se encuentran en trámite de cancelación ante la Comisión Nacional de Valores).

11

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	228.126	276.543
Activos intangibles	6	11.495	3.879
Propiedades de inversión	33	2.107.597	2.451.353
Inversiones en Sociedades	40.4	904.381	5.527.660
Plusvalía	7	3.778.603	3.778.603
Inventarios	8	5.432.607	5.614.493
Activos por impuestos	9	118.697	172.600
Otros créditos	10	463.627	308.646
Créditos con partes relacionadas	30	1.070.986	1.491.549
Créditos por ventas	11	459.353	657.497
Total del activo no corriente		14.575.472	20.282.823
Activo corriente			
Activos del contrato		7.443	6.967
Inventarios	8	3.140.683	2.995.094
Otros créditos	10	2.505.057	3.951.730
Créditos con partes relacionadas	30	919.190	842.109
Créditos por ventas	11	2.957.759	3.622.878
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	373.707	225.984
Total del activo corriente		9.903.839	11.644.762
Total del activo		24.479.311	31.927.585
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		4.267.154	7.506.215
Total de patrimonio		4.267.154	7.506.215
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	18	488.069	116.630
Provisiones	17	343.931	-
Deudas con partes relacionadas	30	36	37
Otras cuentas por pagar	13	57.643	80.931
Pasivos por contratos	14	5.071.346	7.310.889
Préstamos	15	2.706.431	4.710.175
Otras cargas fiscales	16	18.003	42.927
Deudas comerciales	20	-	74.715
Total del pasivo no corriente		8.685.459	12.336.304
Pasivo corriente			
Provisiones	17	621.699	516.557
Otras cuentas por pagar	13	1.741.651	76.833
Pasivos por contratos	14	4.514.922	1.679.962
Deudas con partes relacionadas	30	142.512	1.293.945
Préstamos	15	1.355.683	4.073.911
Otras cargas fiscales	16	77.735	115.014
Pasivos por impuestos	18	100	202
Remuneraciones y cargas sociales	19	431.202	610.257
Deudas comerciales	20	2.641.194	3.718.385
Total del pasivo corriente		11.526.698	12.085.066
Total del pasivo		20.212.157	24.421.370
Total del patrimonio y del pasivo		24.479.311	31.927.585

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

12

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

 Francisco Sersale
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	22	8.374.321	8.367.577	2.839.126	3.222.316
Costos de las actividades ordinarias	23	(7.263.870)	(6.921.011)	(2.080.121)	(2.487.004)
Resultado bruto		1.110.451	1.446.566	759.005	735.312
Gastos de comercialización	24	(559.493)	(484.094)	(222.873)	(170.351)
Gastos de administración	25	(1.028.739)	(823.488)	(389.310)	(261.008)
Otros gastos operativos	26	(785.995)	(212.118)	(200.718)	(105.182)
Otros gastos		(3.319)	(46)	(544)	(12)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(343.756)	(544.800)	(90.132)	(175.798)
Otros ingresos y egresos, netos	27	(303.629)	160.625	(14.251)	85.789
Resultado operativo		(1.914.480)	(457.355)	(158.823)	108.750
Resultado por inversiones en sociedades	40	(1.059.052)	(3.150.076)	(297.220)	(410.272)
Resultado por venta de sociedades	15.1	1.112.130	(127.191)	-	(127.191)
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	28	(1.396.996)	(687.187)	(439.787)	(171.307)
Ingresos financieros	28	937.087	508.795	220.009	334.750
Costos financieros	28	(968.914)	(1.887.651)	(143.742)	(497.005)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		543.241	1.810.297	332.761	494.472
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(2.746.984)	(3.990.368)	(486.802)	(267.803)
Impuesto a las Ganancias	29	(497.656)	(405.962)	(147.984)	(276.921)
Resultado del período		(3.244.640)	(4.396.330)	(634.786)	(544.724)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		5.579	(16.808)	(42.830)	(1.612)
Total Otro resultado integral		5.579	(16.808)	(42.830)	(1.612)
Resultado integral total del período		(3.239.061)	(4.413.138)	(677.616)	(546.336)
Pérdida del ejercicio atribuible a:					
Participación controladora		(3.244.640)	(4.396.330)	(634.786)	(544.724)
Total del período		(3.244.640)	(4.396.330)	(634.786)	(544.724)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico	35	(3,50)		(4,77)	
Diluido	35	(3,50)		(4,77)	
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:					
Participación controladora		(3.239.061)	(4.413.138)	(677.616)	(546.336)
Total de la pérdida del período		(3.239.061)	(4.413.138)	(677.616)	(546.336)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

13

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 CONDENSADOS
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2022	915.238	4.435.894	9.752	9.226.053	(845)	-	14.586.092	-	-	(197.532)	(1.820.268)	(5.062.077)	7.506.215	-	7.506.215
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.244.640)	(3.244.640)	-	(3.244.640)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.579	-	5.579	-	5.579
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.579	(3.244.640)	(3.239.061)	-	(3.239.061)
Saldos al 30 de septiembre de 2022	915.238	4.435.894	9.752	9.226.053	(845)	-	14.586.092	-	-	(197.532)	(1.814.689)	(8.306.717)	4.267.154	-	4.267.154

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Reserva legal	Reserva facultativa	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2021	915.238	4.397.233	9.752	44.388.297	(839)	22.486	49.732.167	2.114	40.193	(196.109)	(1.845.735)	(35.293.578)	12.439.052	-	12.439.052
Absorción dispuesta por Asamblea	-	-	-	(35.228.785)	-	(22.486)	(35.251.271)	(2.114)	(40.193)	-	-	35.293.578	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.396.330)	(4.396.330)	-	(4.396.330)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.808)	-	(16.808)	-	(16.808)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.808)	(4.396.330)	(4.413.138)	-	(4.413.138)
Saldos al 30 de septiembre de 2021	915.238	4.397.233	9.752	9.159.512	(839)	-	14.480.896	-	-	(196.109)	(1.862.543)	(4.396.330)	8.025.914	-	8.025.914

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

14

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 CONDENSADOS

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

<u>Actividades de operación</u>	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Resultado del período	(3.244.640)	(4.396.330)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	497.656	405.962
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	18.150	57.251
Amortizaciones de activos intangibles	3.319	46
Resultado por inversiones en sociedades	1.059.052	3.150.076
Resultado por venta de activos	(1.112.130)	-
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	343.756	544.800
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	(3.934)	(2.800)
Efecto de la conversión de estados financieros	5.579	(16.808)
Diferencia de cambio e intereses devengados	(1.875.764)	(558.883)
Aumento de provisiones	855.520	(15.581)
Valor actual de activos y pasivos	(206.507)	(129.265)
Itaú Art 9.38 Resultado reestructuración	(21.391)	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(300.364)	(182.406)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	863.263	(67.759)
Otros créditos	1.244.146	572.774
Créditos con partes relacionadas	343.482	303.275
Inventarios	36.297	21.644
Pasivos/Activos por impuestos	425.240	171.235
Deudas comerciales	(1.151.906)	328.833
Activos del contrato	(476)	-
Remuneraciones y cargas sociales	(179.055)	24.848
Otras cargas fiscales	(62.203)	(483.336)
Deudas con partes relacionadas	(1.151.434)	(323.852)
Pasivos por contratos	2.111.479	105.369
Pasivo por impuestos corrientes	-	158.165
Provisiones	(406.447)	(137.596)
Otras cuentas por pagar	(263.568)	(149.459)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(2.172.880)	(619.797)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(10.544)	(5.197)
Pagos por compras de activos intangibles	(10.935)	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	6.201	-
Cobros por ventas de activos	643.089	-
Cobros por venta de sociedades	4.353.301	297.679
Dividendos sociedades asociadas	199.344	221.912
Aportes en sociedades asociadas	(23.466)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	5.156.990	514.394
Actividades de financiación		
Préstamos	(2.926.978)	(327.555)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	(2.926.978)	(327.555)
Aumento (Disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	57.132	(432.958)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	90.591	182.406
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	225.984	689.513
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Ver Nota 12)	373.707	438.961

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

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

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

A inicios de 2018, GCDI adquiere Caputo S.A.I.C. y F., una de las empresas constructoras líderes en Argentina, con una experiencia de más de 80 años en el mercado a través de la cual desarrolló más de 500 obras públicas y privadas, incluyendo edificios de oficinas corporativas AAA, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y naves industriales, entre otros. Algunos proyectos que ha construido Caputo a lo largo su historia y que denotan la capacidad de ejecución de su equipo son la Torre Consultatio, el centro cultural Usina del Arte, el edificio Astor Palermo (desarrollado por GCDI), el Tortugas Open Mall, el Abasto Shopping Mall y la Central Térmica Mendoza. Mediante esta adquisición (y posterior fusión), GCDI no sólo incorpora una línea de negocios con un flujo recurrente de ingresos, sino que a la vez se convierte en una Compañía 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 Compañía opera como una empresa pública desde octubre de 2010, fecha en que completó su Oferta Pública de Acciones Inicial en el Mercado de Valores de Buenos Aires (MERVAL), cotizando bajo el símbolo “TGLT”. A su vez, una parte de las acciones se negocia a nivel internacional a través de un programa patrocinado Nivel 1 de American Depositary Receipts, o ADRs, que se negocian actualmente en el mercado over-the-counter de los EE.UU. Por lo tanto, su actividad está sujeta a las más estrictas regulaciones nacionales e internacionales en materia de compliance.

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

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

Los Accionistas aprobaron el cambio de marca en la Asamblea General Extraordinaria, que fue celebrada el día 9 de agosto de 2022. El día 12 de septiembre de 2022, se inscribió ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la nueva denominación de la Sociedad y el día 30 de septiembre del corriente año la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ha dispuesto transferir, a partir del 03.10.2022, la autorización oportunamente otorgada a “TGLT S.A.” para el listado de sus valores negociables a su nueva denominación social “GCDI S.A.”.

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

Nota 1. Información corporativa (continuación)

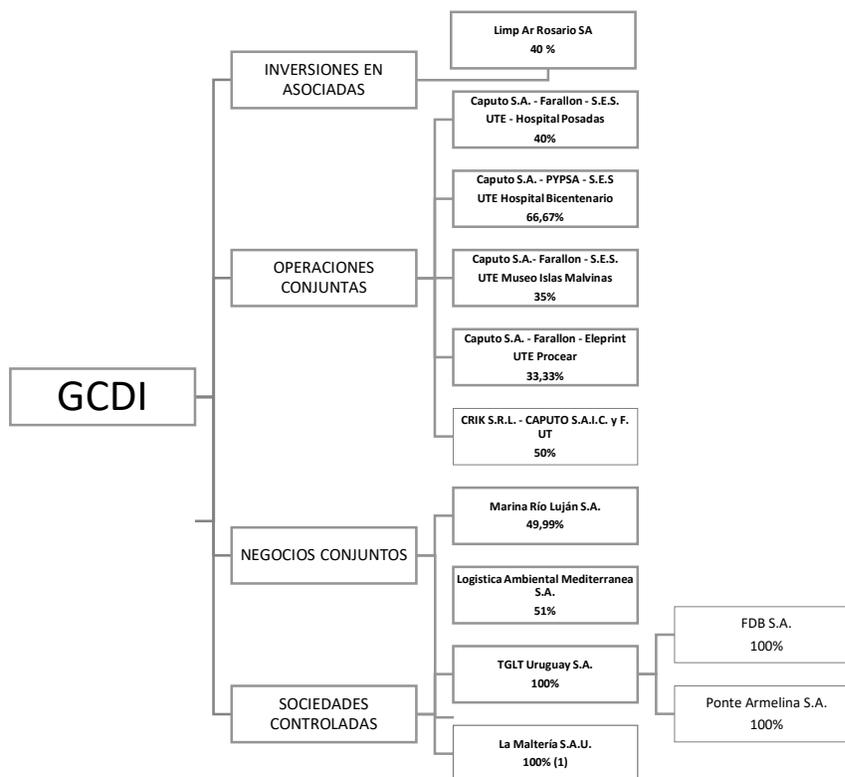
1.1. Modelo de negocios

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 2022 la estructura del grupo económico GCDI (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



El Grupo lleva a cabo el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios a través de GCDI S.A. o de sus subsidiarias. TGLT Uruguay S.A. es una sociedad de inversión en Uruguay, que actúa como Compañía holding para nuestros proyectos en ese país. FDB S.A. es una sociedad mercantil domiciliada en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles 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 2022, 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 periodos 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 2021.

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

3.1. Normas contables profesionales aplicadas

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

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros consolidados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 4 de noviembre de 2022.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa.

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

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

La Sociedad ha considerado para el cálculo de la reexpresión de los estados financieros, tomar para el mes de diciembre la inflación según el REM (Relevamiento de Expectativas de Mercado), índice secundario también aprobado por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas, emitido por el Banco Central de la República Argentina

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 66% y 51% para los ejercicios finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2021.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles 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 sus subsidiarias, han convertido los activos y pasivos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

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

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

4.3 Moneda funcional

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

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

4.4 Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 no están afectados por factores estacionales.

4.5 Adquisiciones y disposiciones

El detalle de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2021, se encuentran detalladas en la Nota 34 a los estados financieros consolidados anuales, y las transacciones de este período en la Nota 15.1 y 40 de los presentes estados contables.

4.6 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 2021.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2022	28.691	29.789	415.650	212.127	70.308	65.505	822.070
Adquisiciones	-	6.049	-	4.495	-	-	10.544
Ajuste por conversión	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	(7.667)	(4.562)	-	(11.186)	(17.396)	-	(40.811)
Total	21.024	31.276	415.650	205.436	52.912	65.505	791.803
Balance al 1º de enero de 2022	(23.670)	(22.222)	(185.041)	(201.132)	(61.640)	(51.822)	(545.527)
Depreciaciones	(950)	(3.737)	(29.466)	(8.974)	(1.727)	(7.906)	(52.760)
Ajuste por conversión	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	7.301	4.562	-	11.186	11.561	-	34.610
Total	(17.319)	(21.397)	(214.507)	(198.920)	(51.806)	(59.728)	(563.677)
Valor residual Sep 30, 2022	3.705	9.879	201.143	6.516	1.106	5.777	228.126

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2021	28.088	23.892	415.650	210.102	73.155	65.505	816.392
Adquisiciones	-	5.238	-	-	-	-	5.238
Ajuste por conversión	603	659	-	2.025	-	-	3.287
Disminuciones	-	-	-	-	(2.847)	-	(2.847)
Total	28.691	29.789	415.650	212.127	70.308	65.505	822.070
Balance al 1º de enero de 2021	(21.470)	(17.853)	(143.921)	(188.595)	(55.866)	(41.296)	(469.001)
Depreciaciones	(1.677)	(3.487)	(41.120)	(10.512)	(8.621)	(10.527)	(75.944)
Ajuste por conversión	(521)	(883)	-	(2.025)	-	-	(3.429)
Disminuciones	-	-	-	-	2.847	-	2.847
Total	(23.668)	(22.223)	(185.041)	(201.132)	(61.640)	(51.823)	(545.527)
Valor residual Dic 31, 2021	5.023	7.566	230.609	10.995	8.668	13.682	276.543

Nota 6. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2022		8.683	29.555	40.214
Adquisiciones		-	-	10.935
Total		8.683	29.555	51.149
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2022		(8.683)	(26.915)	(36.335)
Amortizaciones		-	(2.640)	(3.319)
Total		(8.683)	(29.555)	(39.654)
Valor residual Sep 30, 2022		-	-	11.495

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles (continuación)

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2021	7.646	29.555	1.936	39.137
Adquisiciones	-	-	-	-
Ajuste por conversión	1.037	-	40	1.077
Total	8.683	29.555	1.976	40.214
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2021	(7.646)	(26.862)	(688)	(35.196)
Amortizaciones	-	(53)	(7)	(60)
Ajuste por conversión	(1.037)	-	(42)	(1.079)
Total	(8.683)	(26.915)	(737)	(36.335)
Valor residual Dic 31, 2021	-	2.640	1.239	3.879

Nota 7. Plusvalía

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Valor de origen al inicio del período	3.778.603	3.778.603
Pérdida por deterioro	-	-
Total Plusvalía	3.778.603	3.778.603

Nota 8. Inventarios

No corrientes	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	5.350.857	5.101.324
Metra Puerto Norte	520.229	928.820
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(63.586)	(127.172)
Astor San Telmo	(374.893)	(288.479)
Total Inventarios – No corrientes	5.432.607	5.614.493
Corrientes		
Proyectos en Construcción		
Forum Puerto del Buceo	1.288.566	1.839.176
Otros inventarios	2.133	2.133
Proyectos terminados		
Astor Núñez	29.323	29.429
Forum Alcorta	-	35.869
Metra Puerto Norte	2.818.537	2.131.929
Deterioros		
Forum Alcorta	-	(35.869)
Forum Puerto del Buceo	(448.352)	(521.634)
Metra Puerto Norte	(549.524)	(485.939)
Total Inventarios – Corrientes	3.140.683	2.995.094
Total Inventarios	8.573.290	8.609.587

La evolución de los inventarios por proyectos al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

No corrientes	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2022	4.812.843	801.650
Traspaso a corriente	-	(401.040)
Altas del período	249.535	56.033
Recupero / (Deterioro) por desvalorización del inventario	(86.414)	-
Total Inventarios no corrientes al 30 de septiembre de 2022	4.975.964	456.643

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

 Francisco Sersale
 Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios (continuación)

Corrientes	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2022	29.429	444.594	1.201.397	1.317.541	2.133
Traspaso a corriente	-	-	401.040	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-
Altas del período	365	-	221.982	-	-
Entregas del período	(471)	-	-	(477.327)	-
Recupero / (Deterioro) por desvalorización del inventario	-	-	-	-	-
Total Inventarios corrientes al 30 de septiembre de 2022	29.323	444.594	1.824.419	840.214	2.133

Nota 9. Activos por impuestos

	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		5.847	9.759
Impuesto a las Ganancias		112.850	162.841
Total Activos por Impuestos		118.697	172.600

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta	-	163.762
Diversos en moneda extranjera	36.780	-
Unidades recibidas por canje	463.627	144.884
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos	(36.780)	-
Subtotal Otros créditos – No corrientes	463.627	308.646
Corrientes		
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	54.082	52
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	102.014	145.620
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	7.254	15.553
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	1.284	935
Impuestos Previsionales	7.051	15.070
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional	1.034.394	1.150.489
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	32.476	85.077
Depósitos en garantía en moneda nacional	777	3.507
Depósitos en garantía en moneda extranjera	53.731	64.454
Depósitos judiciales en moneda nacional	11.668	56.312
Depósitos judiciales en moneda extranjera	1.030	1.719
Gastos a rendir en moneda nacional	9.658	7.185
Gastos a rendir en moneda extranjera	760	1.269
Gastos a recuperar	17.385	39.264
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional	25.862	43.166
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	113.812	102.858
Crédito a cobrar por venta de activos en moneda extranjera	272.172	1.116.665
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión en moneda extranjera	27.536	61.546
Créditos varios UTES	110.407	22.997
Créditos impositivos UTES	45.095	28.159
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional	1	2
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	23	27
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional	11	18
Diversos en moneda nacional	55.604	21.016
Diversos en moneda extranjera	-	80.198

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

22

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

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale
 Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 10. Otros créditos (continuación)

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Unidades recibidas por canje	536.918	953.136
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos	(15.948)	(64.564)
Subtotal Otros créditos – Corrientes	2.505.057	3.951.730
Total Otros créditos	2.968.684	4.260.376

Nota 11. Créditos por ventas

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
No corrientes		
Deudores por venta de unidades	47.230	89.734
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	412.123	567.763
Subtotal Créditos por ventas – No corrientes	459.353	657.497
Corrientes		
Deudores por venta de unidades en moneda nacional	398.142	432.299
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	17.817	54.127
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	2.816.446	3.041.926
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	3.799	191.165
Provisión deudores incobrables en moneda nacional	(278.445)	(96.639)
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes	2.957.759	3.622.878
Total Créditos por ventas	3.417.112	4.280.375

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
A vencer		
Hasta 3 meses	1.802.789	2.243.485
De 3 a 6 meses	16.666	213.177
De 6 a 9 meses	18.383	10.123
De 9 a 12 meses	11.452	11.804
Más de 12 meses	459.353	657.497
Sin plazo establecido	-	2.287
Vencido		
Hasta 3 meses	236.021	729.866
De 3 a 6 meses	359.587	47.763
De 6 a 9 meses	261.627	64.410
De 9 a 12 meses	38.762	55.756
Más de 12 meses	212.472	244.207
	3.417.112	4.280.375

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Efectivo en moneda nacional	1.719	2.085
Bancos en moneda nacional	243.851	38.299
Bancos en moneda extranjera	17.979	47.149
Valores a depositar en moneda extranjera	9.569	8.965
Fondos comunes de inversión en moneda nacional	88.326	114.553
Fondos comunes de inversión en moneda nacional UTE CRIK	12.038	-
Bonos y títulos públicos en moneda nacional	-	14.933
Fideicomiso Metra Puerto Norte	225	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	373.707	225.984

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

23

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 13. Otras cuentas por pagar

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
No corrientes		
Acreedores varios en moneda extranjera	4.074	18.479
Dividendos a pagar en efectivo	93	155
Ingresos diferidos	50.455	57.255
Otros Pasivos	3.021	5.042
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes	57.643	80.931
Corrientes		
Acreedores varios en moneda extranjera	146.565	25.439
Acreedores varios en moneda nacional	1.521.886	10.981
Provisión honorarios al Directorio	3.813	9.824
Otras deudas	5.738	11.271
Otras deudas UTES	63.649	19.318
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes	1.741.651	76.833
Total Otras cuentas por pagar	1.799.294	157.764

Nota 14. Pasivos por contratos

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
No Corrientes		
Cobros anticipados	5.042.975	7.348.320
Fondo de equipamiento	1.233	14.196
Fondo operativo	-	25
Otros pasivos del contrato	111.732	151.918
Impuesto al Valor Agregado	(84.594)	(203.570)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes	5.071.346	7.310.889
Corrientes		
Cobros anticipados	4.538.346	1.684.333
Fondo de equipamiento en moneda nacional	18.261	18.342
Fondo operativo en moneda nacional	2.729	4.530
Impuesto al Valor Agregado	(44.414)	(27.243)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes	4.514.922	1.679.962
Total Pasivos por contratos	9.586.268	8.990.851

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
No corrientes		
Astor San Telmo	5.071.346	6.639.503
Metra Puerto Norte	-	630.356
Otros proyectos	-	41.030
Total Pasivos por contratos – No corrientes	5.071.346	7.310.889
Corrientes		
Forum Puerto del Buceo	244.957	291.649
Metra Puerto Norte 2	1.863.633	945.538
Metra Puerto Norte 1	22.666	22.987
Segmento Construcción	2.354.727	401.758
Otros proyectos	28.939	18.030
Total Pasivos por contratos – Corrientes	4.514.922	1.679.962
Total Pasivos por contratos	9.586.268	8.990.851

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 los ejercicios finalizados al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se generan principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

 Francisco Sersale
 Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos

No Corrientes	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	15.1	-	1.380.755
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.2	2.702.852	3.326.434
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3	3.579	2.986
Subtotal Préstamos – No corrientes		2.706.431	4.710.175
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	15.1	-	2.450.822
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	15.1	833.446	1.351.370
Préstamos recibidos en moneda extranjera	15.1	409.693	242.885
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		41.878	24.084
Obligaciones negociables en moneda extranjera	15.2	66.134	1.464
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	15.3	4.532	3.286
Subtotal Préstamos – Corrientes		1.355.683	4.073.911
Total Préstamos		4.062.114	8.784.086

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERÍODO/EJERCICIO	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Saldos al inicio	8.784.086	10.872.848
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(3.521.305)	(3.515.583)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	324.321	111.763
Devengamiento costos financieros por cancelación de deuda	80.770	-
Cambio de pasivo ON XVI	48.394	(419.107)
Intereses devengados	325.058	1.836.209
Efectos de la variación del tipo de cambio	883.034	754.416
Adelantos en cuenta corriente	27.449	(38.294)
Pagos de capital	(2.415.376)	(443.218)
Pagos de intereses	(888.259)	(197.563)
Retenciones según contrato	(23.506)	(108.939)
Efecto de conversión de estados financieros	437.448	(68.446)
Saldos al cierre	4.062.114	8.784.086

15.1 Préstamos

La descripción de los principales préstamos de la Sociedad y sus controladas se encuentra detallada en la Nota 15 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021. Las principales novedades durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 se detallan a continuación:

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

El 20 de enero de 2022, la Sociedad remitió a Banco Itaú Argentina S.A. ("BIA") una oferta para la celebración de un memorándum de entendimiento no vinculante, la cual fue aceptada por BIA en la misma fecha.

El MOU contemplaba un acuerdo preliminar respecto de los términos y condiciones para la instrumentación de la eventual transferencia y cesión de la posición contractual y del certificado de participación del que es titular GCDI en el marco del "Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I" de fecha 13 de marzo de 2018 (incluyendo su primer adenda de fecha 26 de marzo de 2018 y la segunda adenda de fecha 5 de agosto de 2019), celebrado entre la Sociedad, BA Development II GmbH ("BA") y Allaria Ledesma Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario financiero (la "Participación en Catalinas" y la "Potencial Transacción", respectivamente), el cual no importaba un compromiso contractual o precontractual entre la Sociedad y BIA.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

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

Con fecha 2 de marzo de 2022, el Directorio de la Sociedad aprobó la suscripción de una oferta de acuerdo marco dirigida a Banco Itaú Argentina S.A. que contempla los términos y condiciones para que la Sociedad, entre otras cuestiones, instrumente la transferencia y cesión a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A. de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria (la "Participación Catalinas") emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I de fecha 13 de marzo de 2018.

Asimismo, se aprobó también la suscripción de todos los acuerdos previos y definitivos para el perfeccionamiento de la Transacción los cuales contemplaron, entre otros aspectos principales: (a) (i) la cancelación de la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021, y las sumas de capital e intereses adeudadas bajo el mismo, como pago en especie por parte de Banco Itaú del precio de la Participación Catalinas en una proporción equivalente a las Sumas Adeudadas bajo el Contrato de Líneas de Crédito; y (ii) el pago por parte de Itaú Asset Management a GCDI de \$ 748.279.516, en concepto de suma equivalente a la diferencia entre el precio de la Participación Catalinas y el Pago en Especie; (b) la aplicación por parte de GCDI del precio remanente a cancelar a Argentum Investments V LLC ("Argentum") ciertos montos adeudados en concepto de pago de capital e intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum y que se encuentran garantizadas por una Carta de Crédito Standby emitida por Itaú Unibanco Nassau Branch; (c) la cancelación de la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito; (d) la enmienda, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A.; (e) la rescisión de ciertos contratos celebrados en el marco del Fideicomiso Catalinas I entre la Sociedad y/o el Fiduciario y/o BA Development; (f) la rescisión del contrato de cesión pasiva con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en favor de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI garantizadas, a tasa de interés fija incremental, (g) el otorgamiento por Banco Itaú de una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad deberá realizar el 11 de agosto de 2022; (h) la documentación necesaria para la reducción de la SBLC en virtud de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas y una enmienda a la SBLC, entre otros documentos, entre GCDI e Itaú Unibanco, a fin de instrumentar el desembolso a efectuarse por Itaú Unibanco bajo la SBLC y establecer la forma de pago y el plazo para la cancelación de ciertas comisiones adeudadas por la Sociedad a Itaú Unibanco bajo la SBLC; y (i) la documentación a ser suscripta entre la Sociedad y Argentum, y por el cual Argentum dispense a la Sociedad de ciertos incumplimientos y del cumplimiento de determinadas obligaciones y compromisos bajo las Obligaciones Negociables Privadas a los fines de implementar la Transacción y permitir la firma del acuerdo marco, y consienta la modificación a las Obligaciones Negociables Privadas como consecuencia de la implementación de la Transacción, contando —en este último aspecto— con el dictamen favorable del Comité de Auditoría de la Sociedad.

La oferta de acuerdo marco ha sido suscripta y fue aceptada por Banco Itaú en la misma fecha.

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

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

En el marco de la Transacción: (i) GCDI transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management; (ii) se cancelaron la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021; (iii) GCDI recibió de Itaú Asset Management \$1.076.035; (iv) la Sociedad

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

canceló a Argentum Investments V LLC ("Argentum") la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000 (conforme fueron modificadas y reemplazadas por la obligación negociable privada emitida el 6 de abril de 2021, las "Obligaciones Negociables Privadas", y la cancelación parcial de capital e intereses realizada por la Sociedad, la "Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas").

La operación de dación en pago generó para la Sociedad, una ganancia neta de \$ 1.112.130.

(b) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

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

El Deudor se obliga a realizar amortizaciones mínimas que serán controladas en forma trimestral, en (o antes de) el día 30 de cada trimestre. El Capital devengará intereses compensatorios a una tasa de interés nominal anual fija del 4,50 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 4,58 % (la "Tasa de Interés Compensatorio"). En la medida que, en el trimestre correspondiente, el Deudor cumpla con las Amortizaciones Mínimas exigidas, los intereses compensatorios devengados para el trimestre siguiente serán calculados a una tasa de interés nominal anual fija del 2.75 % (la "Tasa de Interés Compensatorio Bonificada"). Los intereses serán calculados sobre la base de un año de 365 días por los días efectivamente transcurridos. Estos intereses serán pagaderos trimestralmente el día 30 de cada trimestre. El Deudor y los Garantes ratifican que cada una de las garantías otorgadas al Banco continúan válidas y vigentes en todos sus términos. En particular, las hipotecas, las fianzas la cesión de créditos y las prendas de acciones. Así como cualquier otra garantía que haya podido ser otorgada a favor del Banco no se encuentre mencionada en el acuerdo que no se extinguen y continúan garantizando todas y cada una de las obligaciones que nacen del Crédito Actual.

(c) Préstamo Ponte Armelina S.A.

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

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

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

15.2 Obligaciones Negociables

Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 son:

Clase	Sep 30, 2022		Dic 31, 2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	2.590.847	61.751	3.198.954	-
XVII	112.005	4.383	127.480	1.464
Total en moneda extranjera	2.702.852	66.134	3.326.434	1.464

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

15.2 Obligaciones Negociables (continuación)

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

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

15.3 Arrendamiento Financiero

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

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Hasta 1 año	4.598	3.363
Más de 1 año y no más de 5 años	3.884	3.171
Cargos financieros futuros	8.482	6.534
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	8.111	6.272

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

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Hasta 1 año	4.532	3.286
Más de 1 año y no más de 5 años	3.579	2.986
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	8.111	6.272

Nota 16. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Plan de pagos de impuestos provinciales		18.003	-
Plan de pagos de impuestos municipales		-	413
Plan de pagos de impuestos nacionales		-	42.514
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		18.003	42.927
Corrientes			
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		7.741	27.141
Impuesto al Valor Agregado		-	2.479
Impuesto a los Bienes Personales		-	13.611
Impuestos provinciales		2.025	3.380
Plan de pagos de impuestos nacionales		10.690	7.777
Plan de pagos de impuestos provinciales		12.819	-
Plan de pagos de impuestos municipales		624	2.502
Provisión de impuestos nacionales		9.113	13.254
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		32.186	39.195
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera		897	3.135
Otras cargas fiscales UTES		1.640	2.540
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		77.735	115.014
Total Otras cargas fiscales		95.738	157.941

Nota 17. Provisiones

No Corriente	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
En moneda nacional		
Saldos al 1° de enero de 2022	-	-
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	-	-
Altas (I)	343.931	-
Utilizaciones durante el período	-	-
Total Provisiones No Corriente	343.931	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

28

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 17. Provisiones (continuación)

Corriente	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
En moneda nacional		
Saldos al 1° de enero de 2022	516.558	684.291
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(207.074)	(230.944)
Altas (I)	314.581	170.622
Utilizaciones durante el período	(2.366)	(107.412)
Total Provisiones Corriente	621.699	516.557

(I) 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 impuestos

No corrientes	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto Diferido	29	488.069	116.630
Subtotal Pasivos por impuestos – No corrientes		488.069	116.630
Corrientes			
Impuesto a la renta a pagar en moneda nacional		100	184
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera		-	18
Subtotal Pasivos por impuestos – Corrientes		100	202
Total Pasivos por impuestos		488.169	116.832

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos a pagar en moneda nacional		95.504	231.408
Sueldos a pagar en moneda extranjera		2.702	5.481
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		59.877	116.451
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera		3.334	5.565
Plan de pagos de cargas sociales		89.098	92.705
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		180.844	162.049
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera		178	429
Anticipos al personal		(335)	(3.831)
Total Remuneraciones y cargas sociales		431.202	610.257

Nota 20. Deudas comerciales

No corrientes	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Provisión para gastos en moneda extranjera		-	74.715
Total Deudas comerciales – No corrientes		-	74.715
Corrientes			
Proveedores en moneda nacional		463.620	892.321
Proveedores en moneda extranjera		365.080	281.012
Cheques diferidos en moneda nacional		260.882	751.038
Cheques diferidos en moneda extranjera		-	49.492
Provisión para gastos en moneda nacional		168.014	330.566
Provisión para gastos en moneda extranjera		19.900	60.069
Provisión para obras en moneda nacional		934.840	1.107.016
Provisión para obras en moneda extranjera		298.969	136.667
Fondo de reparo en moneda nacional		87.630	50.282
Fondo de reparo en moneda extranjera		28.319	33.031
Deudas comerciales UTES		13.940	26.891
Total Deudas comerciales – Corrientes		2.641.194	3.718.385
Total Deudas comerciales		2.641.194	3.793.100

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Sep 30, 2022		Dic 31, 2021	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	491.809.457	53,17%	491.972.072	53,19%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	41,73%	386.021.595	41,73%
-Otros tenedores de ADRs	105.787.862	11,44%	105.950.477	11,45%
IRSA Propiedades Comerciales S.A. ⁽³⁾	257.330.608	27,82%	257.321.010	27,82%
GCDI S.A. ⁽⁴⁾	9.752.054	1,05%	9.752.054	1,05%
Otros tenedores de acciones ordinarias	166.098.395	17,96%	165.945.378	17,94%
Total Acciones Ordinarias	924.990.514	100%	924.990.514	100%

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

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

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

(4) Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha recibido y procederá a cancelar 9.752.054 acciones ordinarias de la Sociedad, recibidas bajo la oferta de canje de acciones ordinarias por acciones preferidas B. Para mayor información véase el hecho relevante #2556217 publicado por la Sociedad en la Autopista de la Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores ("AIF") con fecha 11 de diciembre de 2019.

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Ingresos por entrega de unidades	295.249	281.751	161.232	(11.684)
Ingresos por venta de bienes de cambio	246.798	51.122	120.262	51.122
Ingresos por servicios prestados	7.832.274	8.034.704	2.557.632	3.182.878
Total Ingresos por actividades ordinarias	8.374.321	8.367.577	2.839.126	3.222.316

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Costo por entrega de unidades	326.233	286.440	(176.539)	(7.556)
Costos por venta de inventario	250.780	13.999	82.198	13.999
Costos por servicios prestados	6.686.857	6.620.572	2.174.462	2.480.561
Total Costo de las actividades ordinarias	7.263.870	6.921.011	2.080.121	2.487.004

Nota 24. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Sueldos y cargas sociales	256.764	226.873	116.317	60.097
Otros gastos del personal	4.361	39	2.862	(11)
Alquileres y expensas	8.362	26.557	4.274	3.899
Honorarios profesionales	3.539	14.012	1.757	4.783
Impuestos, tasas y contribuciones	247.414	190.557	81.886	93.748
Movilidad y viáticos	914	732	340	402
Gastos de computación y servicios	2.940	8.217	1.762	3.252
Gastos de oficina	3.604	6.343	1.884	2.184
Gastos de publicidad	14.347	8.239	4.630	2.801
Gastos de ventas	7.167	2.525	4.437	(804)
Gasto de posventa	10.081	-	2.724	-
Total Gastos de comercialización	559.493	484.094	222.873	170.351

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

30

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

 Ignacio Arrieta
 Por Comisión Fiscalizadora

 Francisco Sersale
 Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 25. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Sueldos y cargas sociales	415.136	358.917	96.355	107.549
Otros gastos del personal	17.313	833	7.983	53
Alquileres y expensas	33.479	40.186	7.082	8.369
Honorarios profesionales	304.726	159.604	196.322	42.892
Honorarios al Directorio	21.136	13.984	6.939	3.102
Honorarios a la sindicatura	7.482	8.513	3.422	3.495
Gastos de oferta pública	14.967	16.283	2.784	(1.805)
Impuestos, tasas y contribuciones	2.043	17.486	(937)	14.808
Movilidad y viáticos	2.630	1.575	984	849
Gastos de computación y servicios	26.069	31.903	7.446	16.177
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	52.760	57.251	17.762	18.469
Gastos de oficina	18.748	19.166	6.402	9.186
Gastos de mantenimiento de equipos	3.934	999	1.145	376
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	83.717	73.262	26.607	25.749
Seguros	3.330	8.037	531	5.619
Gastos generales	21.269	15.489	8.483	6.120
Total Gastos de administración	1.028.739	823.488	389.310	261.008

Nota 26. Otros gastos operativos

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Gastos bancarios	21.348	21.958	7.177	8.046
Gastos de consorcio	21.395	17.926	6.007	1.192
Otros créditos incobrables	278.846	43.477	165.781	12.842
Vicios ocultos	35.977	128.293	14.951	83.074
Acuerdos contractuales	428.429	464	6.802	28
Total Otros gastos operativos	785.995	212.118	200.718	105.182

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Recupero de gastos	33.967	14.177	33.967	1.828
Alquileres ganados	5.514	1.957	2.663	190
Juicios y otras contingencias	(427.091)	(15.581)	(88.772)	(77.789)
Venta de propiedad, planta y equipo	3.934	2.800	5	76
Impuestos no recuperables	(1.517)	(12.359)	-	91
Diversos	81.564	169.631	37.886	161.393
Total Otros ingresos y egresos, netos	(303.629)	160.625	(14.251)	85.789

Nota 28. Resultados financieros

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Diferencias de cambio				
Ingresos por diferencias cambiarias	680.339	471.675	307.304	137.395
Egresos por diferencias cambiarias	(2.077.335)	(1.158.862)	(747.091)	(308.702)
Total Diferencias de cambio	(1.396.996)	(687.187)	(439.787)	(171.307)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 28. Resultados financieros (continuación)

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Ingresos financieros				
Intereses	273.690	255.128	90.502	109.577
Descuentos por pronto pago	407.177	-	61.246	-
Resultado por venta de Inversiones transitorias	-	78.281	-	67.986
Actualizaciones índices	49.713	49.967	16.634	31.533
Valor actual	206.507	125.419	51.627	125.654
Total Ingresos financieros	937.087	508.795	220.009	334.750
Costos financieros				
Intereses	(966.142)	(1.891.495)	(143.739)	(500.377)
Subtotal Intereses	(966.142)	(1.891.495)	(143.739)	(500.377)
Otros costos financieros				
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	(2.772)	-	(3)	-
Valor actual	-	3.844	-	3.372
Subtotal Otros costos financieros	(2.772)	3.844	(3)	3.372
Total Costos financieros	(968.914)	(1.887.651)	(143.742)	(497.005)
Total Resultados financieros	(1.428.823)	(2.066.043)	(363.520)	(333.562)

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 de 2022 y 2021:

	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Impuesto a las Ganancias	-	(679)
Impuesto Diferido	(497.656)	(405.283)
Total del Impuesto a las Ganancias	(497.656)	(405.962)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Quebranto de fuente nacional	824.507	1.424.009
Provisiones de gastos varios	247.641	420.621
Propiedades, planta y equipo	(47.235)	(27.196)
Valuación leasing financiero	(179)	(324)
Gratificaciones	20.255	62.763
Ingresos diferidos	5.718	11.672
Créditos Incobrables	(1.807)	(77.448)
Valuación de activos intangibles	6.341	11.455
Valuación de moneda extranjera	26.679	44.530
Valuación de inventarios	(1.621.575)	(1.495.855)
Valuación de inversiones transitorias	(1.088)	8.841
Valuación de propiedades de inversión	(222.197)	(139.752)
Valuación obligaciones negociables convertibles	(24.618)	(4.061)
Valuación pasivos del contrato	1.114.380	860.744
Costos financieros activados en bienes de cambio	(27.593)	(46.055)
Gastos UTES	(135)	(225)
Otros créditos	(406.228)	(349.447)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	(380.935)	(820.902)
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(488.069)	(116.630)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

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

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

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

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

	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	490.806	813.579
Prescripción quebrantos	-	(17.293)
Ajuste por inflación impositivo	(575.692)	(288.552)
Autónomos	(76)	(48)
Inversiones Permanentes	(258.316)	(956.023)
Inversiones transitorias	1.494	9
Honorarios al Directorio	(4.227)	(3.006)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	509	-
Valuación pasivos del contrato	45	-
Valuación prestamos	(1.101)	(1.532)
Venta de activos	(75.627)	(149.372)
Impuestos no deducibles	(2)	-
Gastos no deducibles	(3.620)	(3.017)
Gastos rodados	(131)	(263)
Intangibles	(129)	-
Provisiones	-	(12.030)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(77.785)	208.584
Diversos	6.196	3.002
Impuesto a las Ganancias	(497.656)	(405.962)

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 30 de septiembre de 2022, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descritas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	614.602
2025	209.905
Total	824.507

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes			
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera		-	61.997
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		1.070.986	1.245.195
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera		-	184.357
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		1.070.986	1.491.549
Corrientes			
CRÉDITOS POR VENTAS			
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		2.090	413
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		18.234	28.578
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera		-	4.430
Subtotal		20.324	33.421
OTROS CRÉDITOS			
		Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		5.144	8.064
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE		4	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE		12.913	90.730
Eleprint S.A.		415	693
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		31.014	51.765
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		13	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional		51.200	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		15.300	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera		676.083	608.792
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		96.975	48.644
Accionistas personas físicas		9.805	-
Subtotal		898.866	808.688
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente		919.190	842.109
Total Créditos con partes relacionadas		1.990.176	2.333.658
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente			
		Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		36	37
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		36	37
Corriente			
Marina Río Luján S.A.		287	22.381
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	262
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE		2.840	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		28.687	47.881
Limp Ar Rosario S.A.		405	676
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		502	838
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)		109.634	1.221.907
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		142.512	1.293.945
Total Deudas con partes relacionadas		142.548	1.293.982

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

34

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

negociable de carácter privada, suscripta por Argentum Investments V LLC, por un monto de US\$ 6.000.000, con fecha de vencimiento el día 30 de diciembre de 2022 (la "Obligación Negociable"). La Obligación Negociable devengará un interés del 12% nominal anual (sin perjuicio de reconocerse como intereses bajo la misma los intereses devengados e impagos de las ON Existentes, por un monto de US\$890.000); y se encuentra garantizada mediante (i) una carta de crédito a primera demanda, emitida por Itaú Unibanco S.A., Nassau Branch, por la suma de US\$ 7.000.000 (Dólares Estadounidenses siete millones); (ii) el otorgamiento de una prioridad de cobro a favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables en caso de que la Sociedad transfiera y/o enajene alguna de sus participaciones en ciertas subsidiarias; y (iii) una futura cesión fiduciaria en garantía sobre ciertos inmuebles potenciales que podría recibir la Sociedad.

Con fecha 4 de marzo de 2022, la Sociedad ha cancelado U\$S 4.462.654 en concepto de capital y U\$S 1.328.867 en concepto de intereses. Ver Nota 15.

b) Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	-
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(313)	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(4)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(2.413)	41.946
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(29.208)	(41.946)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	35.756	(28.188)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	48.801	6.031
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(11.491)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	43.819	-
Fideicomiso Catalinas I	Aportes Financieros	-	(14.301)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(1.011)	-
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	-	(27.018)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	(13)	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Cobros recibidos	-	198.012
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(96.000)	(44.391)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	45.636	38.489
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	(2.214)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(45.900)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	30.600	-
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	-	(26.783)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	-	(8.469)
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(5.363)	-
Marina Río Luján S.A.	Aporte financiero	(64.000)	-
Marina Río Luján S.A.	Anticipo Cpra inmuebles	(37.440)	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Cpra inmuebles	49.741	11.708
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	(13.122)	-
Point Argentum Master Fund	Cobros recibidos	-	(197.489)
SES S.A.	Cobros recibidos	-	109.053

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

35

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

- Transacciones y sus efectos en resultados

	Transacción	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	2.592	(995)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	1.011	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	-	(2.758)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	-	32.404
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	2.214	3.464
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	5.363	45.762
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	37.440	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	(49.741)	(11.708)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	324.955	223.315
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	13.122	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	2.413	(41.946)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	11.491	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	-	(29.350)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	188.306	(199.443)
Point Argentum Master Fund	Resultados financieros	-	155
SES S.A.	Dividendos	-	109.053

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

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

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

La Sociedad publicó la cuarta adenda al suplemento de prospecto relativo a las Obligaciones Negociables Clase XVI; incluyendo Banco Itaú otorgó una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad debía realizar y abono con fecha 11 de agosto de 2022; la constitución por declaración unilateral de conformidad con lo previsto por el artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables N°23.576, y sus modificatorias, una hipoteca unilateral en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (a) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (b) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.

No existían modificaciones y/o nueva información a mencionar sobre los estados consolidados anuales al 31 de diciembre de 2021, que deban ser detallados, exceptos por los mencionado en los párrafos precedentes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

Nota 32. Reclamos

Asuntos legales

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

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

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

Tennenbaum y MFF, quienes alegan ser titulares en conjunto de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a U\$S 18.000.000 (dólares estadounidenses dieciocho millones), cuestionando la capitalización, han iniciado acciones civiles de daños y perjuicios por un monto alegado de U\$S 900.000 (dólares estadounidenses novecientos mil) por un supuesto incumplimiento de pago del cupón de interés de las Obligaciones Negociables Convertibles vencido el 15 de agosto de 2020 y pagadero el 18 de agosto de 2020, con más la suma del interés punitivo del 16% a la fecha que determine el tribunal interviniente en concordancia con el Indenture.

En dicho contexto, la Sociedad hace saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encuentran en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria que tomó lugar con fecha 10 de febrero de 2020 (publicado bajo el ID 2588952), respecto a las Obligaciones Negociables Convertibles y de aquellas acciones preferidas Clase A y Clase B emitidas conforme los términos y condiciones del prospecto de fecha 1° de noviembre de 2019, publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la página web de la Comisión Nacional de Valores (www.cnv.gov.ar), cuya publicación también motivó el respectivo Hecho Relevante (publicado bajo el ID 2576308); tal como fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en dicho prospecto.

Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Sociedad ha presentado los fundamentos de su posición y respondido en tiempo y forma la demanda recibida solicitando al tribunal la desestimación de la demanda sin más trámite. Siguiendo las reglas del proceso, Tennenbaum y MFF contestaron esa presentación con fecha 6 de enero de 2021 y seguidamente la Compañía realizó una presentación final el 27 de enero de 2021.

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

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

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

(ii) rechazar el pedido de la Sociedad de desestimar en esta instancia la prosecución del reclamo de los Demandantes sobre el presunto error en la determinación por parte del Directorio de la Sociedad que resolvió que se había alcanzado el umbral necesario de conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles, considerando que Tennenbaum y MFF habían alegado con verosimilitud —lo cual no implica que eso sea cierto ni que el Juez haya decidido sobre el fondo del asunto- que esa determinación debe ser objeto de mayor análisis a través de la continuación del juicio a ese respecto.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

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

Ayres alega ser titular de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a U\$S 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones), y ha iniciado acciones civiles de daños y perjuicios por un monto de U\$S 840.000 (dólares estadounidenses ochocientos cuarenta mil) por un supuesto incumplimiento de pago de los cupones de interés de las Obligaciones Negociables Convertibles vencidos en agosto 2020, febrero 2021 y agosto 2021, con más la suma del interés punitivo del 16% a la fecha que determine el tribunal interviniente en concordancia con el Indenture.

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

Al igual que en el caso Tennembaum y MFF, la Sociedad hace saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encuentran en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria que tomó lugar con fecha 10 de febrero de 2020 (publicado bajo el ID 2588952), respecto a las Obligaciones Negociables Convertibles y de aquellas acciones preferidas Clase A y Clase B emitidas conforme los términos y condiciones del prospecto de fecha 1° de noviembre de 2019, publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la página web de la Comisión Nacional de Valores (www.cnv.gov.ar), cuya publicación también motivó el respectivo Hecho Relevante (publicado bajo el ID 2576308); tal como fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en dicho prospecto.

Nota 33. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Total
Al 1° de enero de 2022	2.451.353
Ajustes por medición a valor razonable	(343.756)
Total al 30 de Septiembre de 2022	2.107.597

	Total
Al 1° de enero de 2021	3.995.844
Ajustes por medición a valor razonable	(1.544.491)
Total al 31 de diciembre de 2021	2.451.353

No hubo en el período por los nueve meses al 30 de septiembre de 2022, modificaciones a las propiedades de inversión mencionadas en la Nota 32 de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2021.

Nota 34. Información de segmentos

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

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

El resultado por inversiones en las sociedades SES S.A. (solo por el ejercicio 2021), Limp Ar Rosario S.A. y Logística Ambiental Mediterránea S.A. se expuso en el segmento Construcción y Servicios. El resto de los resultados por inversiones en sociedades se expuso en el segmento Desarrollos Inmobiliarios.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

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

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

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2022	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2021
ACTIVO						
Activos no corriente	5.673.534	8.901.938	14.575.472	13.712.494	6.570.329	20.282.823
Activos corriente	4.924.185	4.979.654	9.903.839	5.239.590	6.405.172	11.644.762
Total de activos	10.597.719	13.881.592	24.479.311	18.952.084	12.975.501	31.927.585
PASIVO						
Pasivos no corriente	2.512.219	6.173.240	8.685.459	4.729.191	7.607.113	12.336.304
Pasivos corriente	6.907.082	4.619.616	11.526.698	5.921.997	6.163.069	12.085.066
Total de pasivos	9.419.301	10.792.856	20.212.157	10.651.188	13.770.182	24.421.370
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	1.178.418	3.088.736	4.267.154	8.300.896	(794.681)	7.506.215

Por los ejercicios de nueve meses al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2022	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	7.796.631	577.690	8.374.321	8.025.646	341.931	8.367.577
Costos de las actividades ordinarias	(6.686.857)	(577.013)	(7.263.870)	(6.620.579)	(300.431)	(6.921.010)
Resultado bruto	1.109.774	677	1.110.451	1.405.067	41.500	1.446.567
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(651.933)	(918.149)	(1.570.082)	(828.663)	(421.622)	(1.250.285)
Otros Gastos Operativos	(298.498)	(487.497)	(785.995)	21.004	(232.064)	(211.060)
Depreciaciones	(47.454)	29.304	(18.150)	(38.131)	(19.120)	(57.251)
Amortizaciones	-	(3.319)	(3.319)	-	(46)	(46)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(343.756)	(343.756)	-	(544.800)	(544.800)
Otros ingresos y egresos, netos	15.299	(318.928)	(303.629)	92.036	68.588	160.624
Resultado operativo	127.188	(2.041.668)	(1.914.480)	651.313	(1.107.564)	(456.251)
Resultado por inversiones en sociedades	147.565	(1.206.617)	(1.059.052)	(205.715)	(2.944.362)	(3.150.077)
TOTAL	275.753	(3.248.285)	(2.973.532)	445.598	(4.051.926)	(3.549.123)

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 4 de noviembre de 2022

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

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

Por los ejercicios de nueve meses al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2022	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	7.494.730	879.591	8.374.321	7.427.618	939.959	8.367.577
	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2022	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2021
Inventarios	5.432.607	-	5.432.607	5.614.493	-	5.614.493
Créditos por ventas	459.353	-	459.353	657.497	-	657.497
Otros créditos	463.626	-	463.626	308.646	-	308.646
Propiedades de inversión	2.107.597	-	2.107.597	2.451.353	-	2.451.353
Propiedades, planta y equipo	228.126	-	228.126	276.543	-	276.543
Activos intangibles	11.495	-	11.495	3.879	-	3.879
Activos por impuestos	118.698	-	118.698	172.600	-	172.600
Inversiones en Sociedades	904.381	-	904.381	5.527.660	-	5.527.660
Plusvalía	3.778.603	-	3.778.603	3.778.603	-	3.778.603
Créditos con partes relacionadas	1.070.986	-	1.070.986	1.491.549	-	1.491.549
ACTIVOS NO CORRIENTES	14.575.472	-	14.575.472	20.282.823	-	20.282.823

Nota 35. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluida

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

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

	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(3.244.640)	(4.396.330)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(3.244.640)	(4.396.330)
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	924.991	924.991
Acciones potenciales	-	-
Ponderación desde fecha de emisión	-	-
Acciones potenciales ponderadas	-	-
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	924.991	924.991
Resultado por acción básica	(3,50)	(4,77)
Resultado por acción diluida	(3,50)	(4,77)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 17
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	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 2022 y 31 de diciembre de 2021 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	100.364	273.343	373.707
Créditos por ventas	-	3.312.840	3.312.840
Otros créditos	-	1.687.237	1.687.237
Créditos con partes relacionadas	-	1.037.756	1.037.756
Totales activos al 30 de septiembre de 2022	100.364	6.311.176	6.411.540

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	129.487	96.497	225.984
Créditos por ventas	-	4.280.375	4.280.375
Otros créditos	-	3.109.886	3.109.886
Créditos con partes relacionadas	-	1.491.866	1.491.866
Totales activos al 31 de diciembre de 2021	129.487	8.978.624	9.108.111

Concepto	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	2.525.245	2.525.245
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	4.054.003	4.054.003
Otras cuentas por pagar	1.799.294	1.799.294
Deudas con partes relacionadas	139.293	139.293
Totales pasivos al 30 de septiembre de 2022	8.517.835	8.517.835

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

41

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)

Concepto	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	3.742.818	3.742.818
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	8.777.814	8.777.814
Otras cuentas por pagar	157.764	157.764
Deudas con partes relacionadas	1.293.982	1.293.982
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2021	13.972.378	13.972.378

A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Mientras que otros créditos y créditos con partes relacionadas, los saldos de anticipo a proveedores, créditos por canje y anticipo por compra de inmuebles fueron reexpresados de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 30 de septiembre de 2022; en cuanto al resto del saldo de dichos rubros se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

En el caso de préstamos y deudas con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado. Mientras que deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el saldo correspondiente a fondo de reparo y pasivos por ingresos fue reexpresado de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 30 de septiembre de 2022; 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 2022 y 31 de diciembre 2021:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	100.364	-	-	100.364
Propiedades de inversión	-	2.107.597	-	2.107.597
Totales al 30 de septiembre 2022	100.364	2.107.597	-	2.207.961
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	114.553	-	-	114.553
Propiedades de inversión	-	2.451.353	-	2.451.353
Totales al 31 de diciembre de 2021	114.553	2.451.353	-	2.565.906

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 fue determinado a través de valuaciones por un perito independiente a Sociedad con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. El valor razonable ha sido determinado con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes por comercialización sin impactos significativos en el valor total. Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante los periodos.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 38. Información sobre los ingresos por contratos

38.1 Desagregación de los ingresos

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

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

Marcas	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Forum	295.249	266.540
Metra	-	15.211
Otros	282.441	60.179
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	577.690	341.930

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	282.441	60.367
Rosario	55.135	15.211
Uruguay (Montevideo)	240.114	266.352
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	577.690	341.930

Segmento de negocios: Construcción y Servicios

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

Tipo de proyecto	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Residencial	3.097.376	5.466.152
Obra industrial	3.088.058	2.431.135
Comercial	1.565.644	128.359
Otros	45.553	-
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	7.796.631	8.025.646

Tipo de cliente	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Privados	6.052.294	6.264.589
Públicos	1.744.337	1.761.057
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	7.796.631	8.025.646

Tipo de contratos	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Formula de costos	-	4.967
Índice CAC	5.018.679	4.497.379
Índice UVA – BCRA	409.074	971.690
Índice INDEC	2.128.613	1.874.480
Otros	240.265	677.130
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	7.796.631	8.025.646

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

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

38.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2022	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 30 de septiembre de 2022
Construcción – UTE	12.208.253	1.487.940	(7.796.631)	4.080.259	9.979.821
Real Estate	13.452.802	31.859	(577.690)	(1.693.377)	11.213.594
Saldo de los contratos	25.661.055	1.519.799	(8.374.321)	2.386.882	21.193.415

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

Al 30 de septiembre de 2022, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$ 21.193,4 millones, de los cuales \$ 9.979,8 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$ 11.213,5 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, en los autos caratulados “Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA y otros s/ Amparo – Suspensión de obras”.

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

La Sociedad ha tomado intervención en calidad de tercero, y realizado diversas presentaciones en el expediente judicial a efectos de recurrir la resolución que hizo lugar a la medida cautelar interpuesta. Con fecha 12 de octubre de 2018 el juzgado interviniente resolvió modificar los alcances de la medida cautelar dispuesta, ordenando sólo la suspensión parcial de los efectos de los actos administrativos que autorizaron la construcción del edificio denominado Astor San Telmo respecto de toda construcción que supere ciertas alturas máximas, situación que ha permitido que la Sociedad continúe con la construcción de dicho emprendimiento inmobiliario bajo las citadas limitaciones.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

44

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

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

El 24 de julio de 2020 la Sociedad se notificó de la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyT - Sala II Secretaría Única por la que se rechazaron los recursos interpuestos por todas las partes del proceso y se confirmó la sentencia de primera instancia. Con fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad y el GCBA, interpusieron sendos recursos de inconstitucionalidad contra el fallo de segunda instancia, solicitando se lo deje sin efecto. El fallo de Cámara fue recurrido por resultar contrario a expresas disposiciones de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en tanto vulnera los derechos constitucionales de TGLT al debido proceso y a la propiedad; y el principio republicano de división de poderes. En síntesis, contrariamente a lo sostenido por la sentencia recurrida, TGLT entiende que: (a) la vía constitucional del amparo es inadmisibles atento a que no se dan en el caso los requisitos constitucionales necesarios para su procedencia; (b) no existe caso judicial que habilite la intervención de la judicatura, atento a la ausencia de daño ambiental y urbanístico, el que tampoco intentó ser acreditado por la actora; y (c) el Proyecto Astor San Telmo fue aprobado por la autoridad con competencia técnica en materia urbanística, cumpliendo debidamente con las normas del Código de Planeamiento Urbano y, por ende, al apartarse la sentencia recurrida sin argumento técnico alguno, suple indebidamente la voluntad de la Administración invadiendo una esfera de poder ajena, a la vez que vulnera el derecho de propiedad de TGLT.

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

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

Con fecha 29 de junio de 2022 la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires por la cual –en fallo dividido– resolviera rechazar los recursos de queja interpuestos por el GCBA y por la Sociedad. Con fecha 13 de julio de 2022, la Sociedad interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, continúa pendiente de tratamiento el recurso extraordinario interpuesto.

La Dirección de la Sociedad se encuentra evaluando el posible impacto económico y financiero que la resolución adversa, de no ser revocada, generará en la Sociedad como así también en la reformulación del proyecto Astor San Telmo y la eventual obtención de un nuevo permiso de obra cuya nulidad parcial fuera declarada.

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 no corriente	216.908
Activo corriente	1.065.677
Pasivo no corriente	39.904
Pasivo corriente	715.246
Patrimonio Neto	527.435
Resultado neto del periodo	175.166

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)
40.2 Operaciones Conjuntas

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

Al 30 de septiembre de 2022, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Caputo S.A.I.C. y F. – Farallon S.A. – S.E.S S.A. UTE (“Hospital Posadas”)	40,00%
Caputo S.A.I.C. y F – PYPSA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario”)	66,67%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Islas Malvinas”)	35,00%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. - U.T.E. (“Procrear”)	33,33%
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT (“L’Avenue”)	50,00%

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 30 de septiembre de 2022 son los siguientes:

	Hospital Posadas*	Hospital Esteban Echeverría**	Museo Malvinas Argentinas*	ProCreAr **	L’Avenue
Activos No Corrientes	-	-	-	13.086	-
Activos Corrientes	1.951	38.872	27.578	54.853	712.983
Pasivos No Corrientes	-	-	-	-	-
Pasivos Corrientes	-	27.584	27.401	68.047	249.392
Patrimonio Neto	1.951	11.288	177	(108)	463.590
Resultado neto del ejercicio	(993)	(7.064)	(119)	(613)	356.370

40.3 Inversión en negocios conjuntos

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

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

	Marina Río Luján S.A.	LAM S.A.
Activo no corriente	4.384.766	1.123.143
Activo corriente	4.510.632	433.844
Pasivo no corriente	3.392.074	263.954
Pasivo corriente	4.848.255	381.085
Patrimonio Neto	655.069	911.948
Resultado neto del periodo	379.242	151.958

40.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Caputo S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		8.733	8.733
Caputo S.A - GFDI S.A - SES S.A UTE		779	779
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1)	10	-	3.364.340
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		62	62
Limp Ar Rosario S.A.	10	211.139	274.955
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	467.045	455.551
Marina Río Luján S.A.	10	216.623	1.423.240
Total Inversiones en sociedades		904.381	5.527.660

La Sociedad ha registrado al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, un pasivo por \$36 con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE, dichos saldos se exponen en el rubro “Saldos con partes relacionadas” dentro del pasivo no corriente (Nota 30).

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

46

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

La evolución de las inversiones en sociedades al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

	Marina Rio Lujan S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Fideicomiso Catalinas	Limp Ar S.A.	UT Hospital Esteban Echeverría	UT Museo Malvinas Argentinas	UT Hospital Nacional Posadas
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2022	1.423.240	455.551	3.364.340	274.955	8.733	62	779
Movimientos del ejercicio:							
Resultado VPP del período	(1.206.617)	77.499	-	70.066	-	-	-
Aportes	-	-	17.667	-	-	-	-
Ajuste normas contables	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(66.005)	-	(133.882)	-	-	-
Desvalorización del período	-	-	-	-	-	-	-
Venta de sociedades	-	-	(3.382.007)	-	-	-	-
Total inversiones al 30 de septiembre de 2022	216.623	467.045	-	211.139	8.733	62	779

(1) Venta de participación en Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I

La Sociedad con fecha 4 de marzo de 2022 firmó el acuerdo con el Banco Itaú, entregando en dación de pago su participación en el Fideicomiso. Ver Nota 15.

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

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 1.622.859 y se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, por tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas. La Dirección de la Sociedad considera que los planes de negocios permitirán revertir la situación descripta.

Como se menciona en la Nota 15 a los presentes estados financieros, la Sociedad transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management; cancelando la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021 (el "Contrato de Líneas de Crédito"); luego la Sociedad recibió de Itaú Asset Management \$1.076.035; con lo que la Sociedad canceló a Argentum Investments V LLC ("Argentum") la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000 (conforme fueron modificadas y reemplazadas por la obligación negociable privada emitida el 6 de abril de 2021, las "Obligaciones Negociables Privadas", y la cancelación parcial de capital e intereses realizada por la Sociedad, la "Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas"), por lo que, luego de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, el monto adeudado bajo las mismas por la Sociedad es de US\$544.087 en concepto de capital y US\$ 162.015 en concepto de intereses devengados. Por otra parte, producto del acuerdo descripto, la Sociedad abonó el 11 de agosto de 2022 el pago del 10% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, por un monto de US\$ 2.121.064 (con una quita del 10% por pronto pago).

El 21 de octubre de 2022, se refinanció el préstamo suscripto el 31 de marzo de 2022 entre Ponte Armelina S.A., como deudora, y TGLT Uruguay S.A. como fiadora, que suscribieron con Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD modificando el plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2023, que a la fecha tiene un saldo de US\$ 2.733.934, e incrementando el monto principal del acuerdo de la refinanciación por US\$ 500.000.

La Sociedad cuenta con pérdidas recurrentes y su negocio se vio afectado por la pandemia del Covid -19 y las condiciones económicas vigentes en la Argentina. Sin embargo, la Dirección de la Sociedad estima que las negociaciones realizadas en los últimos meses, como la mencionada en los párrafos anteriores, las renegociaciones por las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII, las ventas de activos realizadas junto con las nuevas ventas de activos esperadas y la alta probabilidad de éxito de algunos proyectos de obras potenciales, permitirán cancelar ciertas pasivos corrientes y flujos de caja positivos, mitigan dichas incertidumbres, permitiendo a la Sociedad continuar avanzando en el cumplimiento de los planes de negocios esperados para el año 2022.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

 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 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles pesos argentinos)

Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2022, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 4 de noviembre 2022.

Nota 43. Hechos posteriores

Con fecha 17 de octubre de 2022 el Directorio aprobó la suscripción por parte de una Compañía de responsabilidad limitada en su carácter de deudora, con Hospitality Infrastructure LLC. e IRSA International LLC., en su carácter de otorgantes, un contrato de línea de crédito por un monto máximo de capital de hasta US\$ 4.000.000 (Dólares estadounidenses cuatro millones) devengando una tasa de interés fija del 12,00% nominal anual cuyo vencimiento operará el día 31 de diciembre de 2023 amortizando capital e intereses al vencimiento. La misma será constituida por la Sociedad en el Estado de Delaware, Estados Unidos, cuyo único socio y manager será la Sociedad (GCDI S.A.). El destino de los fondos será otorgar un financiamiento junto con Marcelo Rodolfo Gómez Prieto a Marina Río Luján S.A.

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

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

48

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)



GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	228.126	276.541
Activos intangibles	6	11.496	3.880
Propiedades de inversión	7	86.168	100.222
Inversiones en sociedades	8	2.694.253	7.729.351
Plusvalía	9	3.778.602	3.778.602
Inventarios	11	5.432.607	5.614.493
Créditos con partes relacionadas	31	1.070.986	1.491.549
Activos por Impuesto	12	118.697	205.337
Activos del contrato		7.443	6.967
Otros créditos	13	463.626	308.646
Créditos por ventas	14	459.353	657.497
Total del activo no corriente		14.351.357	20.173.085
Activo corriente			
Inventarios	11	2.300.469	1.677.553
Otros créditos	13	2.279.723	3.626.693
Créditos con partes relacionadas	31	1.042.556	965.986
Créditos por ventas	14	2.921.400	3.363.492
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	351.803	190.783
Total del activo corriente		8.895.951	9.824.507
Total del activo		23.247.308	29.997.592
PATRIMONIO		4.267.154	7.506.215
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Provisiones	20	343.931	-
Deudas con partes relacionadas	31	36	37
Otras cuentas por pagar	17	57.643	80.931
Pasivos del contrato	16	5.071.346	7.310.889
Pasivos por impuestos	30	256.596	-
Préstamos	18	2.706.431	4.710.175
Otras cargas fiscales	19	18.003	42.927
Deudas comerciales	22	-	74.715
Total del pasivo no corriente		8.453.986	12.219.674
Pasivo corriente			
Provisiones	20	614.338	516.557
Otras cuentas por pagar	17	1.741.651	76.833
Pasivos del contrato	16	4.269.963	1.388.312
Deudas con partes relacionadas	31	1.012.235	1.753.709
Préstamos	18	112.544	2.479.656
Otras cargas fiscales	19	76.838	111.879
Remuneraciones y cargas sociales	21	427.923	598.781
Deudas comerciales	22	2.270.676	3.345.976
Total del pasivo corriente		10.526.168	10.271.703
Total del pasivo		18.980.154	22.491.377
Total del patrimonio y del pasivo		23.247.308	29.997.592

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

50

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

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADO CONDENSADOS

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Ingresos por actividades ordinarias	23	7.896.156	7.427.618	2.749.744	2.957.481
Costo de las actividades ordinarias	24	(6.434.055)	(5.975.714)	(1.875.567)	(2.255.470)
Resultado bruto		1.462.101	1.451.904	874.177	702.011
Gastos de comercialización	26	(551.395)	(479.293)	(220.351)	(171.253)
Gastos de administración	27	(1.001.284)	(750.691)	(382.412)	(230.119)
Otros gastos operativos	25	(797.230)	(215.277)	(207.144)	(111.849)
Otros gastos		(3.319)	(46)	(544)	(10)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(14.054)	(19.422)	(3.685)	(7.843)
Otros ingresos y egresos, netos	28	(300.190)	1.991	(7.820)	(71.880)
Resultado operativo		(1.205.371)	(10.834)	52.221	109.057
Resultado de inversiones en sociedades	8	(1.886.408)	(3.807.289)	(539.075)	(500.868)
Resultado por ventas de sociedades		1.112.130	(127.191)	-	(127.191)
Diferencias de cambio	29	(1.438.747)	(682.469)	(439.816)	(161.006)
Ingresos financieros	29	940.574	508.795	221.662	334.750
Costos financieros	29	(915.935)	(1.815.871)	(129.892)	(494.290)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		438.451	1.675.347	202.417	396.132
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(2.955.306)	(4.259.512)	(632.483)	(443.416)
Impuesto a las Ganancias	30	(289.334)	(136.818)	(2.303)	(101.307)
Resultado del período		(3.244.640)	(4.396.330)	(634.786)	(544.723)
Otros resultados integrales					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		5.579	(16.808)	(42.830)	(1.612)
Total Otro resultado integral		5.579	(16.808)	(42.830)	(1.612)
Resultado integral total del período		(3.239.061)	(4.413.138)	(677.616)	(546.335)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico		(3,50)		(4,77)	
Diluido		(3,50)		(4,77)	

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

51

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Actividades de operación		
Resultado del período	(3.244.640)	(4.396.330)
Impuesto a las ganancias	289.334	136.818
Resultado de inversiones permanentes	1.886.408	3.807.289
Resultado por venta de propiedad, planta y equipos	(3.934)	-
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	37.229	57.005
Amortizaciones activos intangibles	3.319	48
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	14.054	19.422
Resultado por venta de activos	(1.112.130)	-
Diferencia de cambio e intereses devengados	(1.726.430)	(146.738)
Itaú Art. 9.38. Resultado reestructuración	(21.391)	-
Valor actual de activos y pasivos	(206.507)	(129.265)
Aumento neto de provisiones	8.109	(15.581)
Efecto de la conversión de estados financieros	5.579	(16.808)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(223.212)	(102.608)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	640.236	(9.558)
Otros créditos	1.144.444	552.062
Créditos con partes relacionadas	343.993	281.659
Inventarios	(441.030)	(505.504)
Activos por impuestos	343.236	182.951
Activos del contrato	(476)	-
Deudas comerciales	(1.150.015)	553.640
Remuneraciones y cargas sociales	(170.858)	267
Otras cargas fiscales	(349.299)	(212.898)
Saldos con partes relacionadas	(741.475)	(321.176)
Pasivos del contrato	2.158.170	158.360
Pasivos por impuestos	-	12.807
Provisiones	433.603	(137.596)
Otras cuentas por pagar	(263.568)	(149.475)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(2.347.251)	(381.209)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(10.544)	(5.200)
Pagos por compras de activos intangibles	(10.935)	-
Dividendos en sociedades asociadas	199.344	221.912
Cobros por propiedades, planta y equipo	6.199	-
Cobros por venta de sociedades	4.353.301	297.679
Cobros por venta de activos	643.089	-
Aportes en sociedades asociadas	(23.466)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	5.156.988	514.391
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 18)	(2.725.196)	(303.700)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de financiación	(2.725.196)	(303.700)
Aumento (Disminución) neta del efectivo y equivalentes	84.540	(170.519)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	76.480	102.609
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	190.783	387.865
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	351.803	319.955

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

52

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO CONDENSADOS

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2022	915.238	4.435.894	9.752	9.226.053	(845)	-	14.586.092	(197.532)	(1.877.544)	-	-	(5.004.801)	7.506.215
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.244.640)	(3.244.640)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	5.579	-	-	-	5.579
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	5.579	-	-	(3.244.640)	(3.239.061)
Saldos al 30 de septiembre de 2022	915.238	4.435.894	9.752	9.226.053	(845)	-	14.586.092	(197.532)	(1.871.965)	-	-	(8.249.441)	4.267.154

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2021	915.238	4.397.233	9.752	44.388.297	(839)	22.486	49.732.167	(196.109)	(1.845.735)	2.114	40.193	(35.293.578)	12.439.052
Absorción pérdidas acumuladas	-	-	-	(35.228.785)	-	(22.486)	(35.251.271)	-	-	(2.114)	(40.193)	35.293.578	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.396.330)	(4.396.330)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.808)	-	-	-	(16.808)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.808)	-	-	-	(16.808)
Saldos al 30 de septiembre de 2021	915.238	4.397.233	9.752	9.159.512	(839)	-	14.480.896	(196.109)	(1.862.543)	-	-	(4.396.330)	8.025.914

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

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 30 de septiembre de 2022, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés). Los presentes estados financieros intermedios separados condensados (en adelante los “estados financieros”) al 30 de septiembre de 2022, 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 periodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad, correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2021.

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 2022. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

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

Los presentes estados financieros separados corresponden al período iniciado el 1° de enero de 2022 y terminado el 30 de septiembre de 2022. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2021, y presenta información comparativa de los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 30 de septiembre de 2021.

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros separados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF. Para más información sobre el mecanismo adoptado en la incorporación del ajuste por inflación remitirse a la nota 3.2 de los estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 4 de noviembre de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

54

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2022	20.584	18.921	157.583	70.348	7.264	443.712	65.495	783.907
Adquisiciones	-	6.049	4.495	-	-	-	-	10.544
Bajas	(4.334)	-	-	(17.396)	-	-	-	(21.730)
Total	16.250	24.970	162.078	52.952	7.264	443.712	65.495	772.721
Depreciación y deterioro								
Balance al 1º de enero de 2022	(15.791)	(11.739)	(138.098)	(61.883)	(7.264)	(221.223)	(51.368)	(507.366)
Depreciaciones	(950)	(3.737)	(8.974)	(1.727)	-	(29.466)	(7.906)	(52.760)
Disminuciones	3.970	-	-	11.561	-	-	-	15.531
Total	(12.771)	(15.476)	(147.072)	(52.049)	(7.264)	(250.689)	(59.274)	(544.595)
Valor residual Sep 30, 2022	3.479	9.494	15.006	903	-	193.023	6.221	228.126

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2021	20.584	13.683	157.583	73.195	7.264	443.712	65.495	781.516
Adquisiciones	-	5.238	-	-	-	-	-	5.238
Bajas	-	-	-	(2.847)	-	-	-	(2.847)
Total	20.584	18.921	157.583	70.348	7.264	443.712	65.495	783.907
Depreciación y deterioro								
Balance al 1º de enero de 2021	(14.269)	(8.319)	(127.586)	(55.885)	(7.264)	(180.327)	(40.841)	(434.491)
Depreciaciones	(1.522)	(3.420)	(10.512)	(8.845)	-	(40.896)	(10.527)	(75.722)
Disminuciones	-	-	-	2.847	-	-	-	2.847
Total	(15.791)	(11.739)	(138.098)	(61.883)	(7.264)	(221.223)	(51.368)	(507.366)
Valor residual Dic 31, 2021	4.793	7.182	19.485	8.465	-	222.489	14.127	276.541

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

55

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2022	29.187	1.641	333.375	364.203
Adquisiciones	-	10.935	-	10.935
Total	29.187	12.576	333.375	375.138
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2022	(26.547)	(401)	(333.375)	(360.323)
Amortizaciones	(2.640)	(679)	-	(3.319)
Total	(29.187)	(1.080)	(333.375)	(363.642)
Valor residual Sep 30, 2022	-	11.496	-	11.496

	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2021	29.187	1.641	333.375	364.203
Adquisiciones	-	-	-	-
Total	29.187	1.641	333.375	364.203
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2021	(26.495)	(394)	(333.375)	(360.264)
Amortización	(52)	(7)	-	(59)
Disminuciones	-	-	-	-
Total	(26.547)	(401)	(333.375)	(360.323)
Valor residual Dic 31, 2021	2.640	1.240	-	3.880

Nota 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Total
Al 1º de enero de 2022	100.222
Ajustes por medición a valor razonable	(14.054)
Total al 30 de septiembre de 2022	86.168

	Total
Al 1º de enero de 2021	125.390
Ajustes por medición a valor razonable	(25.168)
Total al 31 de diciembre de 2021	100.222

No hubo en el período por los nueve meses al 30 de septiembre de 2022, modificaciones a las propiedades de inversión mencionadas en la Nota 7 de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2021.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

56

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Caputo S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE (*)		8.733	8.733
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE. (*)		779	779
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE (*)		62	62
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (*)	10	-	3.364.340
La Maltería S.A.U.	10	1.789.872	2.201.691
Limp Ar Rosario S.A.	10	211.139	274.955
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	467.045	455.551
Marina Río Luján S.A. (*)	10	216.623	1.423.240
Total Inversiones en sociedades		2.694.253	7.729.351

La Sociedad ha registrado al 30 de septiembre de 2022 un pasivo por \$ 869.723 con TGLT Uruguay S.A, \$36 con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE, mientras que al 31 de diciembre de 2021 la misma registraba un saldo de \$ 459.764 con TGLT Uruguay S.A, con GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE \$ 36, dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 31).

*Saldos al 31 de diciembre 2021 reexpresados al 30 de septiembre de 2022.

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

La evolución de las inversiones en sociedades al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

	Marina Río Luján S.A.	La Maltería S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Fideicomiso Catalinas	Limp Ar S.A.	UT Hospital Esteban Echeverría	UT Museo Malvinas Argentinas	UT Hospital Bicentenario
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2022	1.423.240	2.201.691	455.551	3.364.340	274.955	8.733	62	779
Movimientos del período:								
Resultado de								
Inversiones permanentes	(1.206.617)	(418.539)	77.499	-	70.066	-	-	-
Aportes	-	-	-	17.667	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	-	6.720	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(66.005)	-	(133.882)	-	-	-
Venta de sociedades(1)	-	-	-	(3.382.007)	-	-	-	-
Total inversiones al 30 de septiembre de 2022	216.623	1.789.872	467.045	-	211.139	8.733	62	779

(1) Venta de participación en Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I

La Sociedad con fecha 4 de marzo de 2022 firmó el acuerdo con el Banco Itaú, entregando en dación de pago su participación en el Fideicomiso. Ver Nota 15.1 a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Nota 9. Plusvalía

	Evolución	Total
Valor residual Dic 31, 2021	3.778.602	3.778.602
Pérdida por deterioro	-	-
Valor residual Sep 30, 2022	3.778.602	3.778.602

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

57

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 2022 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Información sobre el ente emisor								
		Según el último estado financiero emitido								
		Sep 30, 2022	Dic 31, 2021	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del período	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1) y (2)		-	3.364.340	Desarrollos inmobiliarios	25 de Mayo 359, piso 11° – Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/12/2022	993.361	21.748	6.729.669	0.00%
Marina Río Luján S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	216.623	1.423.240	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. – Rep. Argentina	31/12/2022	384.539	632.991	1.093.373	49,99%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(869.723)	(460.881)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2022	18.778	82.520	1.231.487	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	211.139	274.955	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/12/2022	5.680	175.166	527.435	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	467.045	455.551	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/12/2022	45.406	151.958	911.948	51%
La Maltería S.A.U. (3)	\$100 de 1 voto c/u	1.789.872	2.201.691	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.	30/06/2022	195.955	(66.464)	1.364.402	100%

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

(2) Sociedades vendidas al 30 de septiembre de 2022.

(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldo de TGLT Uruguay S.A., al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 expuestos en “Deudas con partes relacionadas” dentro del pasivo no corriente.

58

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

No corrientes	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	5.350.857	5.101.323
Metra Puerto Norte	520.229	928.820
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(63.586)	(127.172)
Astor San Telmo	(374.893)	(288.478)
Subtotal Inventarios – No corrientes	5.432.607	5.614.493
Corrientes		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	29.323	29.429
Forum Alcorta	-	35.869
Metra Puerto Norte	2.818.537	2.131.930
Otros Proyectos	2.133	2.133
Deterioros		
Forum Alcorta	-	(35.869)
Metra Puerto Norte	(549.524)	(485.939)
Subtotal Inventarios – Corrientes	2.300.469	1.677.553
Total Inventarios	7.733.076	7.292.046

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

La evolución de los inventarios por proyecto al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

No corrientes	ASTOR SAN TELMO	METRA PUERTO NORTE 2
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2022	4.812.843	801.650
Traspaso a corriente	-	(401.040)
Altas del período	249.535	56.033
Recuperos/(Pérdidas) por actualización de deterioros	(86.414)	-
Total Inventarios no corrientes al 30 de septiembre de 2022	4.975.964	456.643

Corrientes	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2022	29.429	444.594	1.201.397	2.133
Traspaso a corriente	-	-	401.040	-
Altas del período	365	-	221.982	-
Entregas del período	(471)	-	-	-
Total Inventarios corrientes al 30 de septiembre de 2022	29.323	444.594	1.824.419	2.133

Nota 12. Activos por impuestos

	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Impuesto a las Ganancias		112.850	162.840
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		5.847	9.759
Impuesto diferido	30	-	32.738
Total Activos por Impuestos		118.697	205.337

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

No corrientes	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		-	163.762
Diversos en moneda extranjera		36.780	-
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(36.780)	-
Unidades recibidas por canje		463.626	144.884
Subtotal Otros créditos – No corrientes		463.626	308.646
Corrientes			
Anticipos a proveedores en moneda nacional		1.034.394	1.150.489
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta moneda extranjera		27.536	61.546
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		272.172	1.116.665
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión		113.812	102.858
Créditos impositivos UTES		45.095	28.159
Créditos varios UTES		110.407	22.997
Depósitos en garantía moneda extranjera		5.554	8.561
Depósitos en garantía en moneda nacional		777	3.507
Depósitos judiciales		11.252	56.312
Depósitos judiciales en moneda extranjera		1.030	1.719
Diversos en moneda nacional		14.667	21.016
Diversos en moneda extranjera		-	42.779
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera		1	-
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		1	2
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		11	18
Gastos a recuperar		17.385	39.264
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		25.862	43.166
Gastos a rendir en moneda nacional		9.658	7.185
Gastos a rendir en moneda extranjera		760	1.269
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		54.076	-
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		7.252	15.539
Impuestos Previsionales		7.051	15.070
Unidades recibidas por canje		536.918	953.136
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(15.948)	(64.564)
Subtotal Otros créditos – Corrientes		2.279.723	3.626.693
Total Otros créditos		2.743.349	3.935.339

Nota 14. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		47.230	89.734
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		412.123	567.763
Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes		459.353	657.497

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

Corrientes	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	2.539.034	2.686.882
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE	259.529	337.298
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	14	17
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	398.142	432.299
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	3.126	3.635
Provisión deudores Incobrables en moneda nacional	(278.445)	(96.639)
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes	2.921.400	3.363.492
Total Créditos por ventas	3.380.753	4.020.989

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
A vencer		
Hasta 3 meses	1.766.430	1.984.097
De 3 a 6 meses	16.666	213.177
De 6 a 9 meses	18.383	10.123
De 9 a 12 meses	11.452	11.804
Más de 12 meses	459.353	657.497
Sin plazo establecido	-	2.287
Vencido		
Hasta 3 meses	236.021	729.864
De 3 a 6 meses	359.587	47.763
De 6 a 9 meses	261.627	64.410
De 9 a 12 meses	38.762	55.758
Más de 12 meses	212.472	244.209
Total	3.380.753	4.020.989

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Caja en moneda nacional		1.719	2.085
Bancos en moneda nacional		243.843	38.249
Bancos en moneda extranjera		5.652	20.963
Bonos y títulos en moneda nacional		-	14.933
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		88.326	114.553
Fondos comunes de inversión moneda nacional UTE CRIK		12.038	-
Fideicomiso Metra Puerto Norte		225	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		351.803	190.783

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 16. Pasivos del contrato

No corrientes	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Cobros anticipados	5.042.975	7.348.319
Impuesto al valor agregado	(84.594)	(203.570)
Fondo de equipamiento	1.233	14.196
Fondo operativo	-	25
Otros pasivos del contrato	111.732	151.919
Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes	5.071.346	7.310.889
Corrientes	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Cobros anticipados	4.293.388	1.392.684
Impuesto al valor agregado	(44.414)	(27.244)
Fondo de equipamiento	18.260	18.342
Fondo operativo	2.729	4.530
Subtotal Pasivos del contrato –corrientes	4.269.963	1.388.312
Total Pasivos del contrato	9.341.309	8.699.201

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

No corrientes	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Astor San Temo	5.071.346	6.639.503
Metra Puerto Norte 2	-	630.356
Otros Proyectos	-	41.030
Subtotal Pasivos del contrato no corrientes	5.071.346	7.310.889
Corrientes		
Metra Puerto Norte 2	1.863.631	945.538
Metra Puerto Norte 1	22.666	22.986
Segmento Construcción	2.354.727	401.758
Otros Proyectos	28.939	18.030
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes	4.269.963	1.388.312
Total Pasivos por Contratos	9.341.309	8.699.201

Nota 17. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Acreedores varios en moneda extranjera		4.074	18.479
Dividendos a pagar		93	155
Ingresos diferidos		50.455	57.255
Otros pasivos		3.021	5.042
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		57.643	80.931

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Otras cuentas por pagar (continuación)

Corrientes	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Acreedores varios en moneda nacional	1.521.886	10.981
Acreedores varios en moneda extranjera	146.565	25.439
Provisión honorarios al Directorio	3.813	9.824
Otros pasivos	5.738	11.271
Otros pasivos – UTES	63.649	19.318
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes	1.741.651	76.833
Total Otras cuentas por pagar	1.799.294	157.764

Nota 18. Préstamos

No corrientes	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Obligaciones negociables en moneda extranjera		2.702.852	3.326.434
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional		-	1.380.755
Arrendamiento financiero en moneda extranjera		3.579	2.986
Subtotal Préstamos – No Corrientes		2.706.431	4.710.175

Corrientes	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Adelantos en cuenta corriente	41.878	24.084
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional	-	2.450.822
Obligaciones negociables en moneda extranjera	66.134	1.464
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	4.532	3.286
Subtotal Préstamos – Corrientes	112.544	2.479.656
Total Préstamos	2.818.975	7.189.831

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

POR EL PERÍODO/ EJERCICIO	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Saldos al inicio	7.189.831	8.550.209
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(2.882.211)	(2.889.596)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	4.349	111.763
Baja por traspaso de deuda (Gastos ITAU)	80.770	-
Cambio pasivo ON XVI NIIF 9	48.394	(419.107)
Intereses devengados	272.747	1.812.134
Efectos de la variación del tipo de cambio	883.034	754.418
Adelantos en cuenta corriente	27.449	(38.294)
Pagos de capital	(1.924.086)	(385.194)
Pagos de intereses	(857.796)	(197.563)
Retenciones según contratos	(23.506)	(108.939)
Saldos al cierre	2.818.975	7.189.831

Ver detalle de préstamos en Nota 15 a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 19. Otras cargas fiscales

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
No corrientes		
Plan de pagos impuestos provinciales	18.003	414
Plan de pagos impuestos nacionales	-	42.513
Subtotal Otras cargas fiscales– No Corrientes	18.003	42.927
Corrientes		
Retenciones y percepciones a depositar	32.186	39.196
Impuesto sobre los Bienes Personales	-	13.611
Impuesto al valor agregado	-	2.479
Impuesto a los Ingresos Brutos	7.741	27.141
Impuestos provinciales	2.025	3.380
Plan de pagos impuestos nacionales	10.690	7.776
Plan de pagos impuestos municipales	624	2.502
Plan de pagos impuestos provinciales	12.819	-
Otras cargas fiscales UTES	1.640	2.540
Provisión impuestos nacionales	9.113	13.254
Subtotal Otras cargas fiscales– Corrientes	76.838	111.879
Total Otras cargas fiscales	94.841	154.806

Nota 20. Provisiones

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
No Corrientes		
En moneda nacional		
Altas (I)	343.931	-
Total Provisiones-No Corrientes	343.931	-
Corrientes		
En moneda nacional		
Saldos al inicio	516.557	684.291
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(207.074)	(230.944)
Altas (I)	307.221	170.622
Utilización durante el período	(2.366)	(107.412)
Total Provisiones-Corrientes	614.338	516.557
Total Provisiones	958.269	516.557

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

Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Sueldos a Pagar	95.504	231.407
Cargas sociales a pagar	62.812	116.451
Provisión para vacaciones	180.844	162.049
Plan de pagos Impuestos Nacionales SUSS	89.098	92.705
Anticipos al personal	(335)	(3.831)
Total Remuneraciones y cargas sociales	427.923	598.781

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Deudas comerciales

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
No Corrientes		
Provisión para gastos en moneda extranjera	-	74.715
Subtotal Deudas Comerciales- No Corrientes	-	74.715
Corrientes		
Proveedores en moneda nacional	463.619	892.319
Proveedores en moneda extranjera	73.341	70.422
Cheques diferidos	260.882	751.038
Provisión para gastos en moneda nacional	168.014	330.565
Provisión para gastos en moneda extranjera	19.900	60.069
Provisión para obras en moneda nacional	934.840	1.107.016
Provisión para obras en moneda extranjera	248.510	57.374
Deudas comerciales – UTES	13.940	26.891
Fondo de reparo en moneda nacional	87.630	50.282
Total Deudas comerciales- Corrientes	2.270.676	3.345.976
Total Deudas Comerciales	2.270.676	3.420.691

Nota 23. Ingresos por actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Ingresos por entrega de inventario	55.135	20.781	55.135	(246)
Ingresos por venta de bienes de cambio	246.798	51.122	120.262	51.122
Ingresos por servicios prestados	7.594.223	7.355.715	2.574.347	2.906.605
Total Ingresos por actividades ordinarias	7.896.156	7.427.618	2.749.744	2.957.481

Nota 24. Costo de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Costos por entrega de inventario	-	15.375	-	(205)
Costos por venta de inventario	175.409	11.396	75.351	11.396
Costos por servicios prestados	6.258.646	5.948.943	1.800.216	2.244.279
Total Costo de las actividades ordinarias	6.434.055	5.975.714	1.875.567	2.255.470

Nota 25. Otros gastos operativos

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Acuerdos contractuales	428.429	464	6.802	26
Gastos bancarios	18.899	21.329	6.566	7.907
Gastos de consorcio	17.202	6.151	5.026	2.285
Otros créditos incobrables	285.495	46.978	172.453	18.324
Otros gastos no deducibles	17.877	12.058	8.018	4.909
Vicios ocultos	29.328	128.297	8.279	78.398
Total Otros gastos operativos	797.230	215.277	207.144	111.849

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 26. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Sueldos y cargas sociales	254.141	224.601	115.573	61.526
Otros gastos del personal	4.312	11	2.865	(31)
Alquileres y expensas	8.362	26.557	4.274	3.899
Honorarios profesionales	3.539	14.012	1.757	4.783
Impuestos, tasas y contribuciones	244.819	190.198	80.291	93.715
Movilidad y viáticos	632	732	388	401
Gastos de computación y servicios	2.940	8.217	1.762	3.252
Gastos de ventas	6.666	1.461	4.550	(706)
Gastos de publicidad	12.299	7.161	4.283	2.230
Gastos de oficina	3.604	6.343	1.884	2.184
Gasto de posventa	10.081	-	2.724	-
Total Gastos de comercialización	551.395	479.293	220.351	171.253

Nota 27. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Sueldos y cargas sociales	415.136	357.167	96.355	106.573
Otros gastos del personal	17.313	22	7.983	(8)
Alquileres y expensas	33.479	38.466	7.082	6.649
Honorarios profesionales	297.504	121.242	196.906	33.771
Honorarios al Directorio	21.136	13.984	6.939	3.102
Honorarios a la Sindicatura	7.482	8.513	3.422	3.495
Impuestos, tasas y contribuciones	2.022	4.111	450	3.323
Gastos de oferta pública	14.967	16.283	2.784	(1.805)
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	52.760	57.005	17.762	18.349
Movilidad y viáticos	2.630	1.575	982	860
Gastos de computación y servicios	25.593	31.136	7.343	15.852
Gastos de oficina	16.957	15.850	5.647	7.063
Gastos de mantenimiento de equipos	3.934	999	1.145	376
Gastos generales	3.392	3.431	467	1.212
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	83.717	73.262	26.607	25.749
Seguros	3.262	7.645	538	5.558
Total Gastos de administración	1.001.284	750.691	382.412	230.119

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 28. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/ Ganancia por:	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Venta de bienes de uso	3.934	2.800	4	76
Recupero de gastos	33.967	14.178	33.967	1.829
Juicios y otras contingencias	(420.320)	(15.581)	(82.001)	(77.789)
Alquileres ganados	280	1.957	75	190
Diversos	83.466	10.997	40.134	3.724
Impuestos no recuperables	(1.517)	(12.360)	1	90
Total Otros ingresos y egresos, netos	(300.190)	1.991	(7.820)	(71.880)

Nota 29. Resultados financieros

	(Perdida)/Ganancia			
	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Diferencias de cambio				
Ingresos sobre diferencias cambiarias	670.285	463.997	297.575	147.800
Egresos sobre diferencias cambiarias	(2.109.032)	(1.146.466)	(737.391)	(308.806)
Total Diferencias de cambio	(1.438.747)	(682.469)	(439.816)	(161.006)
Ingresos financieros				
Intereses	277.177	255.127	92.155	109.576
Descuentos por pronto pago	407.177	-	61.246	-
Resultado por venta de inversiones	-	78.281	-	67.986
Valor actual de créditos	206.507	125.420	51.627	125.655
Actualizaciones índices	49.713	49.967	16.634	31.533
Total Ingresos financieros	940.574	508.795	221.662	334.750
Costos financieros				
Intereses	(913.164)	(1.819.716)	(129.889)	(497.663)
Subtotal Intereses	(913.164)	(1.819.716)	(129.889)	(497.663)
Otros costos financieros				
Valor actual de créditos	-	3.845	-	3.373
Resultado por tenencia de inversiones	(2.771)	-	(3)	-
Subtotal Otros costos financieros	(2.771)	3.845	(3)	3.373
Total Costos financieros	(915.935)	(1.815.871)	(129.892)	(494.290)
Total Resultados financieros	(1.414.108)	(1.989.545)	(348.046)	(320.546)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. 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 2022 y 2021:

	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(289.334)	(136.818)
Total del Impuesto a las Ganancias	(289.334)	(136.818)

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

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Quebranto fiscal de fuente nacional	824.507	1.424.009
Valuación Inversiones transitorias	(1.088)	8.841
Costos financieros	(27.593)	(46.055)
Propiedades, planta y equipo	(47.235)	(27.196)
Intangibles	6.341	11.455
Leasing	(179)	(324)
Créditos incobrables	(1.807)	(77.449)
Valuación Propiedades de Inversión	9.276	9.617
Valuación inventarios	(1.621.575)	(1.495.855)
Valuación moneda extranjera	26.679	44.530
Obligación Negociable Privada	(24.618)	(4.061)
Otros créditos	(406.228)	(349.448)
Resultados UTES	(135)	(225)
Gratificaciones	20.255	62.763
Pasivos del contrato	1.114.380	860.744
Provisiones Varias	247.641	420.621
Pasivo por ajuste impositivo	(380.935)	(820.901)
Ingresos diferidos	5.718	11.672
Posición neta (Pasivo)/ Activos por Impuesto Diferido	(256.596)	32.738

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	699.128	1.082.723
Amortización Rodados	(27)	(245)
Amortización Marcas	(129)	-
Autónomos	(76)	(48)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(575.692)	(288.552)
Defecto provisión	45	-
Gastos no deducibles	(3.620)	(3.017)
Gastos de Rodados	(104)	(18)
Impuestos no deducibles	(2)	-
Honorarios directores	(4.227)	(3.006)
Incobrables	-	-
Intereses	(1.101)	(1.532)
Inversiones permanentes	(258.316)	(956.023)
Inversiones transitorias	1.494	9
Prescripción Quebrantos	-	(17.293)
Propiedades, planta y equipos	6.196	3.002
Provisiones	-	(12.030)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	509	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(77.785)	208.584
Venta de sociedades	(75.627)	(149.372)
Impuesto a las Ganancias	(289.334)	(136.818)

La Ley N°27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual. El impacto del ajuste por inflación impositivo a partir del ejercicio 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo ejercicio fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 30 de septiembre de 2022, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2024	614.602
2025	209.905
Total	824.507

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas

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

OTROS CRÉDITOS- No corrientes	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera		-	61.997
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		-	184.357
Marina Río Luján S.A. en moneda extranjera		1.070.986	1.245.195
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes		1.070.986	1.491.549
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
CRÉDITOS POR VENTAS			
Marina Río Luján S.A. en moneda nacional		18.234	28.578
FDB S.A. en moneda nacional		2.461	4.108
FDB S.A. en moneda extranjera		8.168	9.499
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		2.090	413
Fideicomiso Catalinas I en moneda extranjera		-	4.430
Subtotal		30.953	47.028
OTROS CRÉDITOS			
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		5.144	8.064
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		12.913	90.730
Eleprint S.A.		415	693
FDB S.A. en moneda extranjera		2.126	-
FDB S.A. en moneda nacional		816	1.361
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		31.014	51.765
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SESS S.A. UTE		13	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A. - SESS S.A. UTE		4	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A		15.300	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional		51.200	-
Ponte Armelina S.A en moneda extranjera (1)		109.795	-
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera		676.083	608.792
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		96.975	48.644
Accionistas personas físicas		9.805	-
Ponte Armelina S.A. en moneda nacional		-	108.909
Subtotal		1.011.603	918.958
Total Créditos con partes relacionadas - Corrientes		1.042.556	965.986
Total Créditos con partes relacionadas		2.113.542	2.457.535

(1) Al 30 de septiembre de 2022, se realizó un préstamo a Ponte Armelina S.A por la suma de US\$ 741.131, devengando intereses compensatorios a una tasa de interés anual del 12%.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

 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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

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

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes	Notas	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES			
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		36	37
Subtotal		36	37
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		36	37
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
Marina Río Luján S.A.		287	22.381
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	262
GFDI S.A - Caputo S.A.- Eleprint S.A UTE		28.687	47.881
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE		2.840	-
Limp Ar Rosario S.A.		405	676
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		502	838
Point Argentum Master Fund. moneda extranjera (1)		109.634	1.221.907
TGLT Uruguay S.A.		869.723	459.764
Subtotal		1.012.235	1.753.709
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		1.012.235	1.753.709
Total Deudas con partes relacionadas		1.012.271	1.753.746

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

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(313)	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	2.840	-
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	(4)	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(2.413)	41.946
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	(29.208)	(41.946)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Crédito por participación	35.756	(28.188)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	48.801	6.031
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(11.491)	-
FDB S.A.	Aportes Financieros	(2.126)	-
Fideicomiso Catalinas I	Cobros recibidos	43.819	-
Fideicomiso Catalinas I	Aportes Financieros	-	(14.301)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios Prestados	(1.011)	-
Fideicomiso Catalinas I	Préstamos otorgados	-	(27.018)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	(13)	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Cobros recibidos	-	198.012
Limp Ar Rosario S.A	Dividendos	(96.000)	(44.391)
Limp Ar Rosario S.A	Cobros recibidos	45.636	38.489
Limp Ar Rosario S.A	Servicios prestados	(2.214)	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(45.900)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	30.600	-
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	-	(26.783)
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	-	(8.469)
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmueble	(37.440)	-
Marina Río Luján S.A.	Aportes Financieros	(64.000)	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	49.741	11.708
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	(13.122)	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	(5.363)	-
Point Argentum Master Fund	Cobros recibidos	-	(197.489)
Ponte Armelina S.A.	Préstamos recibidos	66.237	-
Ponte Armelina S.A.	Préstamos otorgados	(104.551)	(27.579)
Ponte Armelina S.A.	Cobros recibidos	61.856	-
Ponte Armelina S.A.	Pagos efectuados	(72.117)	-
SES. S.A.	Cobros recibidos	-	109.053

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(2.840)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	2.413	(41.946)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	11.491	-
FDB S.A.	Resultados financieros	2.476	-
Fideicomiso Catalinas I	Resultados financieros	2.592	(995)
Fideicomiso Catalinas I	Servicios prestados	1.011	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	-	(2.758)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	-	32.404
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	2.214	3.464
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	5.363	45.762
Marina Río Luján S.A.	Anticipo compra inmuebles	37.440	-
Marina Río Luján S.A.	Baja Anticipo Compra inmuebles	(49.741)	(11.708)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	324.955	223.315
Marina Río Luján S.A.	Gastos a recuperar	13.122	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	-	(29.350)
Point Argentum Master Fund.	Resultados financieros	188.306	(199.443)
Ponte Armelina S.A.	Resultados financieros	1.851	155
SES S.A.	Resultados por dividendos	-	109.053

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Resolución General N°622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 20
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 24
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	N/A
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 26, 27 y 29

Nota 33. Reclamos

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

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

Nota 34. Guarda de documentación

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

Nota 35. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 1.630.218 y se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, por tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas. La Dirección de la Sociedad considera que los planes de negocios permitirán revertir la situación descripta.

Como se menciona en la Nota 15 a los presentes estados financieros, la Sociedad transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management; cancelando la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021 (el “Contrato de Líneas de Crédito”); luego la Sociedad recibió de Itaú Asset Management \$1.076.035; con lo que la Sociedad canceló a Argentum Investments V LLC (“Argentum”) la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000 (conforme fueron modificadas y reemplazadas por la obligación negociable privada emitida el 6 de abril de 2021, las “Obligaciones Negociables Privadas”, y la cancelación parcial de capital e intereses realizada por la Sociedad, la “Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas”), por lo que, luego de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas, el monto adeudado bajo las mismas por la Sociedad es de US\$544.087 en concepto de capital y US\$ 162.015 en concepto de intereses devengados. Por otra parte, producto del acuerdo descripto, la Sociedad abonó el 11 de agosto de 2022 el pago del 10% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, por un monto de US\$ 2.121.064 (con una quita del 10% por pronto pago).

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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 2022 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Reducción obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera y operativa de la Sociedad (continuación)

El 21 de octubre de 2022, se refinancio el préstamo suscripto el 31 de marzo de 2022 entre Ponte Armelina S.A., como deudora, y TGLT Uruguay S.A. como fiadora, que suscribieron con Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD modificando el plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2023, que a la fecha tiene un saldo de US\$ 2.733.934, e incrementando el monto principal del acuerdo de la refinanciación por US\$ 500.000.

La Sociedad cuenta con pérdidas recurrentes y su negocio se vio afectado por la pandemia del Covid -19 y las condiciones económicas vigentes en la Argentina. Sin embargo, la Dirección de la Sociedad estima que las negociaciones realizadas en los últimos meses, como la mencionada en los párrafos anteriores, las renegociaciones por las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII, las ventas de activos realizadas junto con las nuevas ventas de activos esperadas y la alta probabilidad de éxito de algunos proyectos de obras potenciales, permitirán cancelar ciertas pasivos corrientes y flujos de caja positivos, mitigan dichas incertidumbres, permitiendo a la Sociedad continuar avanzando en el cumplimiento de los planes de negocios esperados para el año 2022.

Nota 36. Hechos posteriores

Con fecha 17 de octubre de 2022 el Directorio aprobó la suscripción por parte de una Compañía de responsabilidad limitada en su carácter de deudora, con Hospitality Infrastructure LLC. e IRSA International LLC., en su carácter de otorgantes, un contrato de línea de crédito por un monto máximo de capital de hasta US\$ 4.000.000 (Dólares estadounidenses cuatro millones) devengando una tasa de interés fija del 12,00% nominal anual cuyo vencimiento operará el día 31 de diciembre de 2023 amortizando capital e intereses al vencimiento. La misma será constituida por la Sociedad en el Estado de Delaware, Estados Unidos, cuyo único socio y manager será la Sociedad (GCDI S.A.). El destino de los fondos será otorgar un financiamiento junto con Marcelo Rodolfo Gómez Prieto a Marina Río Luján S.A.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 4 de noviembre de 2022

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

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

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

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**GCDI S.A.**” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de septiembre de 2022, (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 36.

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 2022, (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 nueve meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 43.

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

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS – Continuación

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al período de nueve y tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, mencionados precedentemente, y tienen el propósito de que se interpreten sólo en relación con los estados financieros intermedios y consolidados condensados actuales.

2. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

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

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

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES - Continuación

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

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

- i) En notas 8 y 40.4 “Inversiones en sociedades” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, en relación a la valuación de la inversión en la vinculada Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 216.623. Dicha inversión posee créditos fiscales sobre los cuales no hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para validar su recuperabilidad. En consecuencia, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de la participación patrimonial en dicha sociedad debiera ser ajustado;
- ii) En nota 31 y 30 “Partes relacionadas” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, se exponen créditos con Marina Río Luján S.A. (sociedad vinculada) por miles \$ 1.070.986 registrados bajo el rubro “Otros créditos”. No hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar el correcto valor descontado o recuperabilidad de los créditos no corrientes;
- iii) En notas 30 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido”, y Notas 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad estimó recuperar el quebranto por impuesto diferido por miles \$ 824.507 y créditos por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 118.697. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud.

De acuerdo a lo descrito en los párrafos precedentes, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos y pasivos debieran ser ajustados.

5. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

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

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

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

6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

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

- a) En notas 33 “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 interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se encuentra evaluando los posibles impactos económicos y financieros adicionales, que la resolución adversa, de no ser revocada, generará en la Sociedad como así también la reformulación del proyecto Astor San Telmo y la eventual obtención de un nuevo permiso de obra.
- b) En nota 33 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 reclaman los intereses y el capital de las obligaciones negociables convertibles en acciones cuestionando la capitalización realizada.

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 transcriptos, 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;

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

7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES - Continuación

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 2022 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables, ascendía a \$ 132.074.049 siendo no exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de noviembre de 2022.

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 COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de
GCDI S.A.

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

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN LIMITADA

- a) Estado de Situación Financiera Separado intermedio condensado al 30 de septiembre de 2022.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral separados Intermedios condensados por el período de 9 y 3 meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.
- d) Estado de flujos de efectivo separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022.
- f) Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 30 de septiembre de 2022.
- g) Estados del resultado del periodo y otro resultado integral consolidados condensados por el periodo de 9 y 3 meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2022.
- 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 2021 y al período de 9 y 3 meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

III. RESPONSABILIDAD DEL SINDICO

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

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de CGDI S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión de fecha 04 de noviembre de 2022 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 FACPE, 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 8 y 40.4 "Inversiones en sociedades" a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, en relación a la valuación de la inversión en la vinculada Marina Río Luján S.A. que asciende a miles \$ 216.623. Dicha inversión posee créditos fiscales sobre los cuales no se han podido aplicar procedimientos de auditoría para validar su recuperabilidad. En consecuencia, no se ha podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de la participación patrimonial en dicha sociedad debiera ser ajustado;
- ii) En nota 31 y 30 "Partes relacionadas" a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, se exponen créditos con Marina Río Luján S.A. (sociedad vinculada) por miles \$ 1.070.986 registrados bajo el rubro "Otros créditos". No se ha podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar el correcto valor descontado o recuperabilidad de los créditos no corrientes;
- iii) En notas 30 y 29 "Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido", y Notas 12 y 9 "Activos por impuestos" a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad estimó recuperar el quebranto por impuesto diferido por miles \$ 824.507 y créditos por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 118.697. No se han obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud.

De acuerdo a lo descripto en los párrafos precedentes, no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos y pasivos debieran ser ajustados.

V. CONCLUSIÓN

Basado en nuestra revisión, con el alcance descripto en el capítulo III, y, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descriptas en el capítulo IV, estamos en condiciones de informar que nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados de GCDI S.A. al 30 de septiembre de 2022 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 33 "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 interpuso recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se encuentra evaluando los posibles impactos económicos y financieros adicionales, que la resolución adversa, de no ser revocada, generará en la Sociedad como así también la reformulación del proyecto Astor San Telmo y la eventual obtención de un nuevo permiso de obra.

b) En nota 33 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 reclaman los intereses y el capital de las obligaciones negociables convertibles en acciones cuestionando la capitalización realizada.

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, 04 de noviembre de 2022.

Ignacio Arrieta
Comisión Fiscalizadora