

Estados financieros por el ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2023, juntamente con el Informe del auditor.

GCDI LLC

ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

CONTENIDO

Estado de Resultados
Estado de Resultados integral
Estado de Situación Financiera
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los estados financieros
Informe de Estados Financieros de periodo intermedio.

Abreviaturas

USD Dólares estadounidenses
AR\$ Pesos argentinos

GCDI LLC

ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Denominación: GCDI LLC

Domicilio legal: 919 N. Market Street, suite 725, Wilmington, Delaware, Estados Unidos de America.

Actividad principal: Actividades de inversión.

Inscripción en la Secretaria de Estado de Delaware el 20 de octubre de 2022

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: Indefinida.

Número de Inscripción en Secretaria de Estado: 7095674

Denominación de la sociedad controlante: GCDI S.A.

Domicilio legal: Miñones 2177 primer piso departamento B, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad principal: Actividades de construcción e inmobiliarias

Participación de la sociedad controlante sobre el patrimonio: 100%

Porcentaje de votos de la sociedad controlante: 100%

Composición del capital: Acciones ordinarias

Cantidad	Tipo	Nº votos que otorga c/u	Suscripto USD	Integrado USD
1.000	Ordinarias	1	1.000	1.000

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

GCDI LLC

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

	9/30/2023
	AR\$
ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
Cuentas por Cobrar Corrientes	-
Otras cuentas por Cobrar	-
Otros créditos no financieros	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	-
TOTAL DE ACTIVOS	-
PATRIMONIO Y PASIVOS	
PATRIMONIO	
Capital emitido	157,280
Ganancias acumuladas	(542,225)
PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	(384,945)
PATRIMONIO TOTAL	(384,945)
PASIVOS CORRIENTES	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4.1 384,945
Deudas sociales y fiscales	-
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	384,945
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	384,945
TOTAL PASIVOS	384,945
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVO	-

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

GCDI LLC

ESTADO DE RESULTADOS

	Nota	9/30/2023 AR\$
ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO		
Ingresos de actividades ordinarias		-
GANANCIA BRUTA		-
Gastos de comercialización		-
Gastos de administración	5	(166,434)
Gastos financieros		-
Ingresos financieros		-
PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS POR OPERACIONES CONTINUADAS		(166,434)
Gasto por impuestos a las ganancias		-
PERDIDA NETA DEL PERIODO POR OPERACIONES CONTINUADAS		(166,434)
PERDIDA NETA DEL PERIODO		(166,434)
PERDIDA ATRIBUIBLE A		
Perdida, atribuible a participaciones controladoras		(166,434)
PERDIDA NETA DEL PERIODO		(166,434)

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

GCDI LLC

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	9/30/2023
	AR\$
Perdida neta del periodo	(166,434)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	
Diferencias de cambio por conversión	
<i>Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión</i>	(178,650)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	(178,650)
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	
Resultado integral total	(345,084)

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

GCDI LLC

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	AR\$			
	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios	<i>Patrimonio total al 9/30/2023</i>
Saldo Inicial Período Actual 31/12/2022	157,280	(197,141)	(39,861)	(39,861)
Saldo Inicial Re expresado	157,280	(197,141)	(39,861)	(39,861)
Cambios en patrimonio				
Aporte de capital	-	-	-	-
Pérdida del periodo	-	(166,434)	(166,434)	(166,434)
Otro resultado integral	-	(178,650)	(178,650)	(178,650)
Total resultado Integral	-	(345,084)	(345,084)	(345,084)
Saldo Final Período Actual	157,280	(542,225)	(384,945)	(384,945)

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

GCDI LLC

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	9/30/2023
	AR\$
Flujos de efectivo (utilizados en) / procedentes de actividades de operación	
Clases de cobros por actividades de operación	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-
Otros pagos por actividades de operación	-
Flujos de efectivo netos (utilizados en) / procedentes de actividades de operación	-
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo re expresado	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	-

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

GCDI LLC

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1 - CONTEXTO OPERACIONAL

GCDI LLC. se constituyó como Sociedad Limitada, al amparo de las leyes de Estados Unidos de America, cuya actividad principal consiste en dedicarse a las actividades de inversión. Actualmente la sociedad no posee operaciones.

2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Normas contables profesionales aplicadas y propósito especial de los presentes estados financieros

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), que aprobó la Resolución General (RG) N° 622 (texto ordenado 2014) y sus modificatorias adoptando la Resolución Técnica (RT) N° 26 (y modificatorias) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FAPCE), la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

Los estados financieros de la Sociedad han sido preparados al solo efecto de ser utilizados por la sociedad controladora para la valuación al 30 de septiembre de 2023 de la inversión en GCDI LLC. al valor patrimonial proporcional y para su inclusión dentro de los estados financieros consolidados de la sociedad controladora a dicha fecha. Por esta razón, no se ha incluido la información comparativa, y cierta información complementaria, lo cual es requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB y, consecuentemente, los estados financieros adjuntos podrían no ser apropiados para otros propósitos.

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

GCDI LLC

2.2 Conversión de estados financieros

De acuerdo a lo establecido por la Resolución N° 562 de la CNV, la Sociedad debe presentar sus estados financieros en pesos argentinos como moneda de presentación. En consecuencia, los estados financieros preparados en la moneda funcional de la Sociedad fueron convertidos a moneda de presentación utilizando los siguientes procedimientos:

- a) Los activos y pasivos se convirtieron al tipo de cambio de cierre correspondiente a la fecha de cada estado de situación financiera presentado (USD 1 – ARS 349.95).
- b) Las cuentas del patrimonio se convirtieron al tipo de cambio histórico.
- c) Las partidas del estado del resultado integral se convirtieron al tipo de cambio de la fecha de las transacciones (o, por razones prácticas y cuando el tipo de cambio no ha variado significativamente, al tipo de cambio promedio de cada mes).
- d) Todas las diferencias de conversión a moneda de presentación que se produzcan como resultado de lo anterior, se reconocen en Otros resultados integrales en el rubro "Diferencia de cambio por conversión".

2.3 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos ingresen a GCDI LLC. y que los ingresos se puedan medir en forma confiable, independientemente de la fecha de pago. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, por la venta de bienes o servicios en el curso ordinario de las actividades de GCDI LLC. Las ventas son expuestas segregando los componentes financieros implícitos y netos de devoluciones, bonificaciones, descuentos, aranceles y reembolsos.

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

GCDI LLC

2.4 Criterios de valuación

Los criterios de valuación utilizados por la Sociedad son los siguientes:

2.4.1 Efectivo y colocaciones a corto plazo

El efectivo y las colocaciones a corto plazo en el estado de situación financiera incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo y los depósitos a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de compra.

Los créditos y pasivos en moneda local y extranjera generados por transacciones con partes independientes y por transacciones comerciales con partes relacionadas se valoraron al valor de los flujos de fondos que originarán los mismos, descontado, en la medida que sus efectos fueran significativos, utilizando tasas implícitas, explícitas o de mercado, según corresponda, vigentes al momento de cada transacción.

2.4.2 Concepto de capital utilizado

El concepto de capital utilizado por la Sociedad para la determinación de los resultados es el capital financiero. Consecuentemente, el resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido durante el período el capital considerado exclusivamente como inversión en dinero.

3. Acuerdos Firmados:

Durante el mes de octubre de 2022 el Directorio de GCDI S.A. aprobó la suscripción por parte de GCDI LLC 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. El destino de los fondos será otorgar un financiamiento a la Marina Rio Luján S.A. (sociedad en la cual GCDI S.A., participa con un 50% del capital accionario, junto con el su socio Marcelo Rodolfo Gómez Prieto). A la fecha de los presentes estados financieros el contrato no se encuentra formalizado ni se ha concretado dicho desembolso.

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

GCDI LLC

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

	9/30/2023
	AR\$
4.1 Cuentas por pagar comerciales, corrientes	
Deudas por compras de bienes y servicios nacionales	384,945
Total Cuentas por pagar comerciales , corrientes	384,945

5 Gastos de Administración

	9/30/2023
	AR\$
	-
Honorarios Profesionales	(166,434)
Total gastos de administración	(166,434)

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

GCDI LLC

RATIFICACIÓN DE FIRMAS LITOGRAFIADAS

Por la presente ratificamos las firmas que obran litografiadas en los estados financieros de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023 en las hojas que anteceden desde la página N° 3 hasta la página N° 12

Daniel Antunez
Representante Legal

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL

To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL

To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)

Daniel Antunez
Representante Legal

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 18-10-2023

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DE PERIODO INTERMEDIO

A los Señores Directores de

GCDI LLC.

Domicilio Legal: 919 N. Market Street, suite 725, Wilmington, Delaware, Estados Unidos de America.

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros de período intermedio adjuntos de GCDI LLC que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, (b) los estados de resultados, de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

2. La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. La Dirección de la Sociedad es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros mencionados en el párrafo 1. basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de acuerdo con la Normas Internacionales vigentes. 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 de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1. no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes.

Propósito de los estados financieros

5. Los estados financieros adjuntos fueron preparados por la Dirección de la Sociedad al solo efecto de ser utilizados por la sociedad controlante GCDI S.A. para (a) valorar su inversión en la Sociedad mediante el método de la participación, en sus estados financieros separados al 30 de septiembre de 2023, (b) su inclusión dentro de los estados financieros consolidados de la sociedad controlante y sus sociedades controladas a dicha fecha, y (c) para su presentación a la Comisión Nacional de Valores junto con los estados financieros de la sociedad controlante. La utilización de los estados financieros adjuntos y de nuestro informe de revisión para otros propósitos podría no ser apropiada. Por tal razón, no hemos considerado necesaria la preparación de los demás estados contables básicos, ni la información comparativa, ni tampoco de la restante información complementaria que requieren las normas contables profesionales argentinas para la presentación de un juego completo de información contable.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de octubre 2023

UHY MACHO & ASOCIADOS SRL
To. 1 Fo. 158 (CPCECABA)

PATRICIA E. DIAZ (Socia)
Contador Público (UBA)
To. 169 Fo. 36 (CPCECABA)