



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

GCDI S.A.

AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Por el período de seis meses)

PERIODO ECONÓMICO Nº 21 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2025

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 22 de marzo de 2023

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	551.275	631.171
Activos intangibles	6	72.092	77.638
Propiedades de inversión	33	10.130.121	10.045.531
Inversiones en Sociedades	40	6.633.916	7.807.603
Plusvalía	7	31.335.430	31.335.430
Inventarios	8	48.786.117	48.976.133
Activos por impuestos	9	802.058	660.973
Otros créditos	10	10.917.857	11.870.597
Créditos por ventas	11	432.173	639.305
Total del activo no corriente		109.661.039	112.044.381
Activo corriente			
Activos del contrato		63.462	63.462
Inventarios	8	4.003.157	4.884.792
Otros créditos	10	11.189.946	12.207.369
Créditos con partes relacionadas	30	367.200	523.075
Créditos por ventas	11	18.405.522	24.875.273
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	1.507.784	1.945.335
Total del activo corriente		35.537.071	44.499.306
Total del activo		145.198.110	156.543.687
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		1.673.926	9.982.668
Total de patrimonio		1.673.926	9.982.668
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	13	4.551.840	5.089.156
Provisiones	14	7.499.130	6.534.053
Pasivos por contratos	15	54.282.528	55.688.593
Otras cuentas por pagar	16	833.886	821.983
Deudas con partes relacionadas	30	75.741	75.741
Préstamos	17	19.472.038	19.529.589
Total del pasivo no corriente		86.715.163	87.739.115
Pasivo corriente			
Pasivos por impuestos	13	5.530	-
Provisiones	14	10.289.063	4.705.715
Pasivos por contratos	15	11.022.033	15.967.099
Otras cuentas por pagar	16	3.815.818	3.864.231
Deudas con partes relacionadas	30	289.145	332.731
Préstamos	17	10.047.392	12.575.091
Otras cargas fiscales	18	677.984	698.838
Remuneraciones y cargas sociales	19	4.422.857	4.306.180
Deudas comerciales	20	16.239.199	16.372.019
Total del pasivo corriente		56.809.021	58.821.904
Total del pasivo		143.524.184	146.561.019
Total del patrimonio y del pasivo		145.198.110	156.543.687

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSANDOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	SEIS MESES		TRES MESES	
		Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	22	37.669.616	51.854.257	14.906.768	22.408.696
Costos de las actividades ordinarias	23	(33.437.335)	(43.998.019)	(13.874.922)	(17.681.041)
Resultado bruto		4.232.281	7.856.238	1.031.846	4.727.655
Gastos de comercialización	24	(1.825.132)	(2.199.832)	(839.221)	(1.020.756)
Gastos de administración	25	(3.391.847)	(4.632.005)	(1.625.491)	(2.615.875)
Otros gastos operativos	26	(864.838)	(4.142.639)	(224.246)	(3.766.943)
Otros gastos		(5.546)	(5.546)	(2.773)	(2.774)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	84.590	(6.830.638)	513.323	(1.327.440)
Otros egresos netos	27	(6.423.120)	(5.755.479)	(2.919.350)	(3.232.774)
Resultado operativo		(8.193.612)	(15.709.901)	(4.065.912)	(7.238.907)
Resultado por inversiones en sociedades		2.227.927	(4.690.911)	630.875	(449.749)
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	28	(3.656.902)	(3.943.696)	(2.824.585)	(2.212.756)
Ingresos financieros	28	750.777	2.305.064	343.824	946.760
Costos financieros	28	(2.228.164)	(3.484.862)	(996.049)	(1.172.871)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.073.064	12.312.781	677.919	(1.934.199)
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(9.026.910)	(13.211.525)	(6.233.928)	(12.061.722)
Impuesto a las Ganancias	29	537.315	(3.657.620)	285.177	688.104
Resultado del período		(8.489.595)	(16.869.145)	(5.948.751)	(11.373.618)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida					
Resultados financieros sociedad del exterior		497.919	429.700	367.621	203.653
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(317.066)	5.429.126	(588.318)	1.099.103
Total Otro resultado integral		180.853	5.858.826	(220.697)	1.302.756
Resultado integral total del período		(8.308.742)	(11.010.319)	(6.169.448)	(10.070.862)
Pérdida del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controladora		(8.489.595)	(16.869.145)	(5.948.751)	(11.373.618)
Total del período		(8.489.595)	(16.869.145)	(5.948.751)	(11.373.618)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico	35	(9,08)	(12,03)	(6,74)	(11)
Diluido	35	(9,08)	(12,03)	(6,74)	(11)
Resultado integral total del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controladora		(8.308.742)	(11.010.319)	(6.169.448)	(10.070.862)
Total de la pérdida del período		(8.308.742)	(11.010.319)	(6.169.448)	(10.070.862)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2025	915.238	41.865.444	-	-	(7.694)	42.772.988	-	(1.494.644)	(11.123.238)	(20.172.438)	9.982.668	-	9.982.668
Absorción de pérdidas acumuladas	-	(13.641.629)	-	-	-	(13.641.629)	-	-	-	13.641.629	-	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.489.595)	(8.489.595)	-	(8.489.595)
Otro resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	180.853	-	180.853	-	180.853
Resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	180.853	(8.489.595)	(8.308.742)	-	(8.308.742)
Saldos al 30 de junio de 2025	915.238	28.223.815	-	-	(7.694)	29.131.359	-	(1.494.644)	(10.942.385)	(15.020.404)	1.673.926	-	1.673.926

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
Al 1º de enero de 2024	915.238	47.612.398	-	3.625.369	(7.695)	52.145.310	-	(1.494.645)	(17.894.228)	(15.071.258)	17.685.179	-	17.685.179
Absorción de pérdidas acumuladas	-	(5.746.953)	-	(3.625.369)	-	(9.372.322)	-	-	-	9.372.322	-	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.869.145)	(16.869.145)	-	(16.869.145)
Otro resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	5.858.826	-	5.858.826	-	5.858.826
Resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	5.858.826	(16.869.145)	(11.010.319)	-	(11.010.319)
Saldos al 30 de junio de 2024	915.238	41.865.445	-	-	(7.695)	42.772.988	-	(1.494.645)	(12.035.402)	(22.568.081)	6.674.860	-	6.674.860

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

16

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 JUNIO DE 2025 y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Actividades de operación		
Resultado del período	(8.489.595)	(16.869.145)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(537.315)	3.657.620
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	125.457	152.166
Amortizaciones de activos intangibles	5.546	5.546
Resultado por inversiones en sociedades	(2.227.927)	4.690.911
Resultados por valor razonable propiedades de inversión	(84.590)	6.830.638
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	-	(467.416)
Resultados financieros sociedad del exterior	497.919	429.700
Efecto de la conversión de estados financieros	(317.066)	5.429.126
Aumento neto de provisiones	6.837.521	9.879.258
Diferencia de cambio e intereses devengados	1.137.851	(18.828.957)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	657.017	(942.654)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	6.676.883	8.369.542
Otros créditos	1.970.163	1.226.470
Créditos con partes relacionadas	155.875	1.011.250
Inventarios	1.071.651	3.573.073
Pasivos/Activos por impuestos	(672.871)	3.754.188
Deudas comerciales	(132.820)	(1.825.849)
Remuneraciones y cargas sociales	116.677	(902.354)
Otras cargas fiscales	516.461	(3.804.962)
Deudas con partes relacionadas	(43.586)	401.809
Pasivos por contratos	(2.967.061)	2.110.809
Provisiones	(289.096)	(5.031.858)
Otras cuentas por pagar	(3.420.580)	(4.043.220)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de operación	586.514	(1.194.309)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(45.561)	(77.597)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	467.374
Dividendos sociedades asociadas	2.562.211	961.567
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	2.516.650	1.351.344
Actividades de financiación		
Préstamos	(3.723.102)	(954.248)
Flujo neto de efectivo (aplicado)/generado por las actividades de financiación	(3.723.102)	(954.248)
Resultados financieros y por tenencia generados por efectivo		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	182.387	(1.140.011)
Aumento del efectivo por resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo	182.387	(1.140.011)
(Disminución) neta del efectivo y equivalentes	(437.551)	(1.937.224)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1.945.335	2.182.780
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo (Ver Nota 12)	1.507.784	245.556

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

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

Fernando Sasaiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

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

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

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

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

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

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

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 9 de agosto de 2022 aprobó el cambio de la marca y la denominación social, decisión que fue inscripta el 12 de septiembre de 2022, ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El 31 de diciembre de 2022 la Bolsa de Comercio de Buenos Aires dispuso transferir, a partir del 3 de octubre de 2022, la autorización oportunamente otorgada a “TGLT S.A.” para el listado de sus valores negociables a su nueva denominación social “GCDI S.A.”.

Nos reinventamos pensando en el futuro, con un nuevo concepto de Compañía en la forma de gestionar y transformar la visión de negocio. GCDI es una Compañía constructora que inició una nueva etapa de evolución en Argentina y Uruguay, con el respaldo de más de 80 años de trayectoria, más de 500 obras ejecutadas y un equipo de más de 250 profesionales, entre arquitectos, ingenieros, obreros y expertos en la construcción, que son la base para llevar adelante y con éxito todos nuestros proyectos.

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

18

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

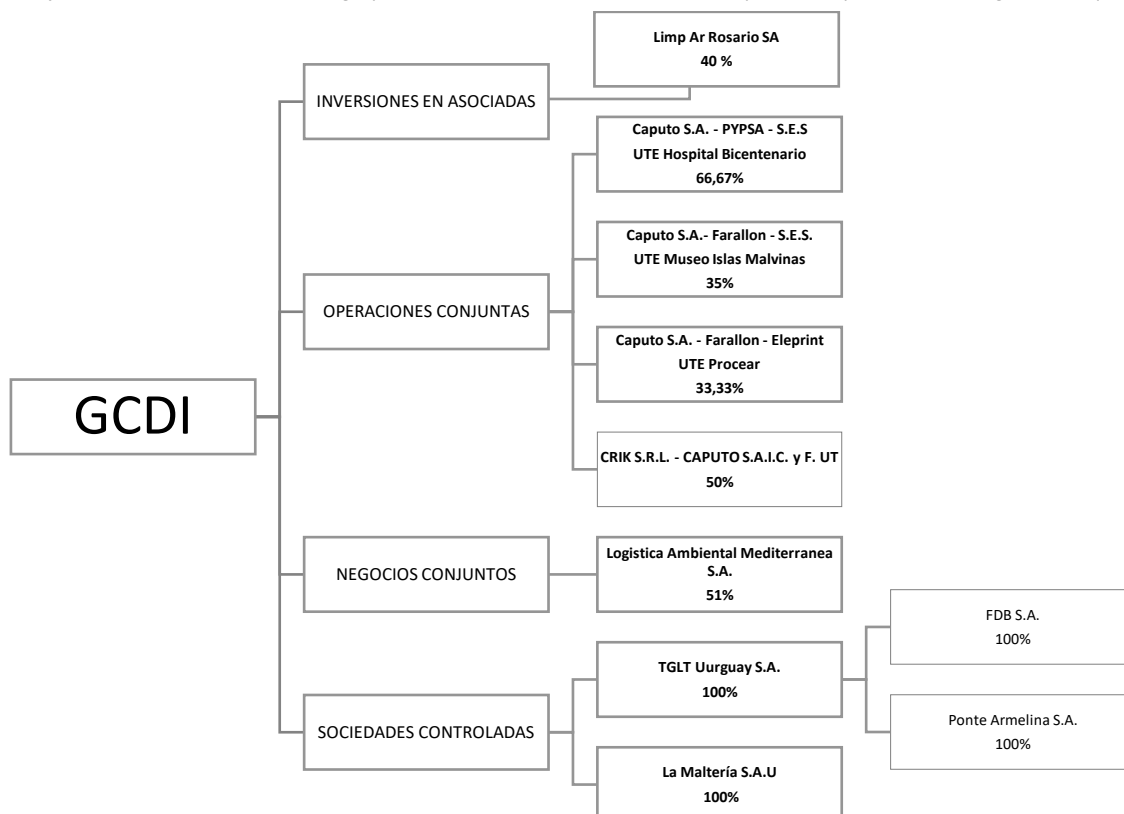
Nota 1. Información corporativa (continuación)

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

En lo que respecta a los emprendimientos inmobiliarios en desarrollo, continuaremos con su ejecución aunque pero no prevemos incursionar en nuevos emprendimientos en el corto o mediano plazo. Seguiremos apostando al sector de la construcción, reafirmando nuestro posicionamiento como una de las empresas más importantes del mismo.

1.2. Estructura corporativa

Al 30 de junio de 2025, la estructura del grupo económico GCDI (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

19

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

3.1. Normas contables profesionales aplicadas

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

Al 30 de junio de 2025, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias". Los presentes estados financieros consolidados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 8 de agosto de 2025.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 30 de junio de 2025, incluyendo las cifras correspondientes al periodo anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 15,10% y 117,76% para los periodos finalizados el 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 2024.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

20

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

4.1. Normas contables aplicables

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

4.2. Bases de consolidación

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

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

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

4.3 Moneda funcional

Para fines de los presentes estados financieros consolidados, los resultados y la situación financiera de la Sociedad y de La Maltería S.A.U. están expresados en pesos (moneda de curso legal en la República Argentina). En el caso de 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 periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvirtieron a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvirtieron a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas. Los resultados imputados dentro de los Otros resultados integrales relacionados con diferencias de conversión generadas por inversiones en sociedades con moneda funcional distinta del peso y por la conversión de los estados contables a moneda de presentación (pesos), no tienen efecto en el impuesto a las ganancias ni en el impuesto diferido ya que al momento de su generación dichas transacciones no tuvieron impacto en la utilidad contable ni impositiva.

4.4. Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último periodo económico cerrado al 30 de junio de 2024. Los mismos a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados financieros a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

21

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.5. Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, no están afectados por factores estacionales.

4.6. Adquisiciones y disposiciones

No hubo operaciones durante el periodo de seis meses al 30 de junio de 2025.

4.7 Administración del riesgo financiero

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Dentro del Grupo, se ejercen funciones de gestión de riesgo con respecto a los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros a los que el Grupo está expuesto durante un período o a una fecha determinada. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales consolidados al 31 de diciembre de 2024.

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

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Total
Valor de origen						
Balance al 1º de enero de 2025	104.301	258.837	2.208.483	40.942	82.402	2.694.965
Adquisiciones	-	45.561	-	-	-	45.561
Disminuciones	-	-	-	-	-	-
Total	104.301	304.398	2.208.483	40.942	82.402	2.740.526
Balance al 1º de enero de 2025	(93.862)	(215.959)	(1.687.300)	(40.942)	(25.731)	(2.063.794)
Depreciaciones	(3.060)	(20.679)	(93.521)	-	(8.197)	(125.457)
Disminuciones	-	-	-	-	-	-
Total	(96.922)	(236.638)	(1.780.821)	(40.942)	(33.928)	(2.189.251)
Valor residual Jun 30, 2025	7.379	67.760	427.662	-	48.474	551.275

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Total
Valor de origen						
Balance al 1º de enero de 2024	108.898	208.799	3.727.853	511.983	483.964	5.041.497
Adquisiciones	-	50.121	-	-	37.448	87.569
Disminuciones	(4.597)	(83)	(1.519.370)	(471.041)	(439.010)	(2.434.101)
Total	104.301	258.837	2.208.483	40.942	82.402	2.694.965
Balance al 1º de enero de 2024	(91.329)	(156.645)	(2.877.067)	(498.138)	(448.319)	(4.071.498)
Depreciaciones	(7.120)	(59.397)	(208.634)	(13.647)	(16.417)	(305.215)
Disminuciones	4.587	83	1.398.401	470.843	439.005	2.312.919
Total	(93.862)	(215.959)	(1.687.300)	(40.942)	(25.731)	(2.063.794)
Valor residual Dic 31, 2024	10.439	42.878	521.183	-	56.671	631.171

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

22

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2025	110.915	110.915
Total	110.915	110.915
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2025	(33.277)	(33.277)
Amortizaciones	(5.546)	(5.546)
Total	(38.823)	(38.823)
Valor residual Jun 30, 2025	72.092	72.092

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	110.915	110.915
Disminuciones		
Total	110.915	110.915
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(22.185)	(22.185)
Amortizaciones	(11.092)	(11.092)
Total	(33.277)	(33.277)
Valor residual Dic 31, 2024	77.638	77.638

Nota 7. Plusvalía

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Valor de origen al inicio del periodo	31.335.430	31.335.430
Pérdida por deterioro	-	-
Total Plusvalía	31.335.430	31.335.430

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

23

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
No corrientes		
<i>Proyectos en Construcción</i>		
Astor San Telmo	52.362.259	52.232.174
Metra Puerto Norte	9.060.134	9.380.235
<i>Deterioros</i>		
Metra Puerto Norte	(5.652.871)	(5.652.871)
Astor San Telmo	(6.983.405)	(6.983.405)
Total Inventarios – No corrientes	48.786.117	48.976.133
Corrientes		
<i>Proyectos terminados</i>		
Forum Puerto del Buceo	5.754.414	6.464.074
Astor Núñez	198.025	198.025
Metra Puerto Norte	7.672.175	7.800.215
Otros inventarios	19.431	19.432
<i>Deterioros</i>		
Forum Puerto del Buceo	(3.656.071)	(3.612.137)
Metra Puerto Norte	(5.984.817)	(5.984.817)
Total Inventarios – Corrientes	4.003.157	4.884.792
Total Inventarios	52.789.274	53.860.925

La evolución de los inventarios por proyectos al 30 de junio del 2025 es la siguiente:

	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
No corrientes		
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2025	45.248.769	3.727.364
Traspaso a corriente	-	(356.693)
Altas del periodo	130.085	36.592
Total Inventarios no corrientes al 30 de junio 2025	45.378.854	3.407.263

	Astor Núñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Corrientes					
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2025	198.025	323.074	1.492.325	2.851.937	19.431
Traspaso a corriente	-	-	356.693	-	-
Altas del periodo	-	-	14.635	-	-
Entregas del periodo	-	-	(499.369)	(753.594)	-
Total Inventarios corrientes al 30 de junio 2025	198.025	323.074	1.364.284	2.098.343	19.431

Nota 9. Activos por impuestos

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	792
Impuesto a las Ganancias	801.370	660.181
Total Activos por Impuestos	802.058	660.973

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

24

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Créditos a cobrar por venta de Activos destinados a la venta	167.758	178.149
Depósitos en garantía en moneda extranjera	45.103	-
Unidades recibidas por canje	10.704.996	11.692.448
Subtotal Otros créditos – No corrientes	10.917.857	11.870.597
Corrientes		
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	187.969	37.141
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	1.580.224	608.407
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	620.406	578.312
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	5.017	22.798
Impuestos Previsionales	92.783	83.458
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional	2.158.514	3.635.656
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	11.416	188
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	540
Depósitos en garantía en moneda extranjera	-	44.663
Depósitos judiciales	11.268	12.969
Seguros a devengar	19.980	71.190
Gastos a rendir	58.114	30.291
Gastos a recuperar	464	534
Créditos a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo	-	31
Créditos varios UTEs	502.966	578.768
Créditos impositivos UTEs	118.275	136.131
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	35.723	35.375
Fondo operativo a cobrar	4.577	5.268
Diversos en moneda nacional	23.100	33.902
Diversos en moneda extranjera	30.373	29.652
Unidades recibidas por canje	5.728.308	6.262.095
Subtotal Otros créditos – Corriente	11.189.946	12.207.369
Total Otros créditos	22.107.803	24.077.966

Nota 11. Créditos por ventas

No corriente	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Deudores por venta de unidades	432.173	639.305
Subtotal Créditos por ventas – No corriente	432.173	639.305
Corriente		
Deudores por venta de unidades en moneda nacional	438.979	496.415
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	67.977	67.160
Deudores por servicios prestados en moneda nacional (1)	17.813.033	24.204.799
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	85.533	106.899
Subtotal Créditos por ventas – Corriente	18.405.522	24.875.273
Total Créditos por ventas	18.837.695	25.514.578

(1) Dentro de este saldo, se encuentra el crédito por redeterminaciones correspondientes al cliente Comisión Nacional de Energía Atómica por \$9.080.000.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

25

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
Hasta 3 meses	16.108.723	19.482.328
De 3 a 6 meses	140.135	1.633.913
De 6 a 9 meses	103.910	1.529.633
De 9 a 12 meses	110.166	114.657
Más de 12 meses	432.173	639.305
Vencido		
Hasta 3 meses	1.760.911	1.969.889
De 3 a 6 meses	19.892	30.699
De 6 a 9 meses	42.315	96.230
De 9 a 12 meses	26.333	12.433
Más de 12 meses	93.137	5.491
Total	18.837.695	25.514.578

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Efectivo en moneda nacional	11.731	10.327
Efectivo en moneda extranjera	38.400	-
Valores a depositar en moneda extranjera	641.804	-
Bancos en moneda nacional	274.289	576.132
Bancos en moneda extranjera	40.615	90.588
Fondos comunes de inversión en moneda nacional	410.019	347.342
Fondos en garantía en moneda nacional	90.882	864.903
Fondos en garantía en moneda extranjera	44	56.043
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	1.507.784	1.945.335

Nota 13. Pasivos por impuestos

No corriente	Notas	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto Diferido	29	4.551.840	5.089.156
Subtotal Pasivos por impuestos – No corriente		4.551.840	5.089.156
Corriente			
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera		5.530	-
Subtotal Pasivos por impuestos – Corriente		5.530	-
Total Pasivos por impuestos		4.557.370	5.089.156

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

26

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Provisiones

	Reclamos legales	Contratos Onerosos (II)	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
No Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2025	1.118.749	5.415.304	6.534.053	4.774.766
Altas (I)	3.143.131	409.599	3.552.730	2.843.631
Recuperos	(146.743)	(710.311)	(857.054)	(159.821)
Utilizaciones durante el periodo	(1.730.599)	-	(1.730.599)	(924.523)
Total Provisiones no corriente	2.384.538	5.114.592	7.499.130	6.534.053
Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2025	3.972.627	115.625	4.088.252	3.939.221
Altas (I)	6.132.350	-	6.132.350	2.584.004
Recuperos	(521.079)	(15.167)	(536.246)	(184.436)
Utilizaciones durante el ejercicio	-	(52.326)	(52.326)	(2.250.537)
Subtotal de Provisiones en moneda nacional	9.583.898	48.132	9.632.030	4.088.252
En moneda extranjera				
Saldos al 1° de enero de 2025	20.891	596.572	617.463	1.107.432
Altas (I)	29.420	-	29.420	3.844
Recuperos	(2.740)	(78.251)	(80.991)	(622.463)
Efecto de la variación diferencia de cambio	-	91.141	91.141	128.650
Subtotal de Provisiones en moneda extranjera	47.571	609.462	657.033	617.463
Total Provisiones corriente	9.631.469	657.594	10.289.063	4.705.715
Total Provisiones	12.016.007	5.772.186	17.788.193	11.239.768

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

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

Nota 15. Pasivos por contratos

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
No Corrientes		
Cobros anticipados	53.367.252	54.792.570
Fondo de equipamiento	1.803	2.075
Otros pasivos del contrato	1.018.759	1.018.760
Impuesto al Valor Agregado	(105.286)	(124.812)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes	54.282.528	55.688.593
Corrientes		
Cobros anticipados	10.978.579	15.938.940
Fondo de equipamiento en moneda nacional	59.991	55.393
Fondo operativo en moneda nacional	23.575	25.335
Impuesto al Valor Agregado	(40.112)	(52.569)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes	11.022.033	15.967.099
Total Pasivos por contratos	65.304.561	71.655.692

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

27

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Pasivos por contratos (continuación)

La apertura de los pasivos del contrato por proyecto al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
No corrientes		
Astor San Telmo	54.282.528	55.688.593
Total Pasivos por contratos – No corrientes	54.282.528	55.688.593
Corrientes		
Forum Puerto del Buceo	91.832	85.506
Metra Puerto Norte 1	2.202	2.534
Metra Puerto Norte 2	796.457	1.800.980
Segmento Construcción	8.647.060	12.593.180
Otros proyectos	1.484.482	1.484.899
Total Pasivos por contratos – Corrientes	11.022.033	15.967.099
Total Pasivos por contratos	65.304.561	71.655.692

El saldo de pasivos de contratos representa el monto del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso, cuando se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de la posesión o escritura pública, lo que ocurra primero. Los cambios significativos durante el periodo finalizado al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se generan principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

Nota 16. Otras cuentas por pagar

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
No Corrientes		
Acreedores varios en moneda extranjera	833.886	821.983
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes	833.886	821.983
Corrientes		
Acreedores varios en moneda nacional	3.561.151	3.581.268
Otros pasivos	8.825	6
Otras deudas – UTES	245.842	282.957
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes	3.815.818	3.864.231
Total Otras cuentas por pagar	4.649.704	4.686.214

Nota 17. Préstamos

	Notas	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
No Corrientes			
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	19.472.038	19.529.589
Subtotal Préstamos – No corrientes		19.472.038	19.529.589
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1	3.975.819	4.208.932
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1	4.295.966	4.980.153
Otros pasivos financieros		-	2.145.212
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		545	4.524
Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera		44.545	-
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	1.722.919	1.231.049
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	7.598	5.221
Subtotal Préstamos – Corrientes		10.047.392	12.575.091
Total Préstamos		29.519.430	32.104.680

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

28

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERIODO	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Saldos al inicio	32.104.681	54.038.501
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(4.211.084)	(29.223.291)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	8.928	217.295
Intereses devengados	1.036.693	2.298.990
Efectos de la variación del tipo de cambio	3.117.692	4.628.808
Adelantos en cuenta corriente	(1.822.671)	2.149.729
Pagos de capital	(1.183.251)	(3.285.914)
Pagos de intereses	(726.108)	(681.655)
Efecto de conversión de estados financieros	1.194.550	1.962.217
Saldo al cierre	29.519.430	32.104.680

17.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

No existen modificaciones y/o nueva información a mencionar sobre los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2025, que deban ser detallados. A excepción de:

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

Con fecha 16 de mayo de 2025, se procedió a la cancelación total del préstamo con el Banco Itaú Unibanco S.A- Nassau Branch mediante el pago del saldo pendiente de capital por U\$S 767.040 y de intereses por U\$S 35.028, ascendiendo el monto total cancelado a U\$S 980.022.

(c) Préstamo Ponte Armelina S.A.

El 31 marzo de 2025, el Directorio de la Sociedad ha decidido celebrar la octava enmienda al Contrato de Refinanciación, con el fin de extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 30 de junio de 2025. A los 30 días del mes de junio de 2025, se ha decidido extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 30 de septiembre de 2025.

17.2 Obligaciones Negociables

Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son:

Clase	Jun 30, 2025		Dic 31, 2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	18.983.825	1.188.747	18.581.076	1.180.441
XVII	488.213	534.172	948.513	50.608
Total	19.472.038	1.722.919	19.529.589	1.231.049

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

17.3 Arrendamiento Financiero

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

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Hasta 1 año	8.160	5.247
	8.160	5.247
Cargos financieros futuros	(562)	(26)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	7.598	5.221

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

29

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

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

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Hasta 1 año	7.598	5.221
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	7.598	5.221

Nota 18. Otras cargas fiscales

Corrientes	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	146.335	208.494
Impuesto al Valor Agregado	-	127.405
Plan de pagos de impuestos provinciales	-	316
Provisión de impuestos provinciales	82.807	91.796
Provisión Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	6.003	-
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	428.265	257.000
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	2.561	-
Otras cargas fiscales UTEs	12.013	13.827
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes	677.984	698.838
Total Otras cargas fiscales	677.984	698.838

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos a pagar en moneda nacional	2.430.468	1.835.952
Sueldos a pagar en moneda extranjera	8.389	228.395
Cargas sociales a pagar en moneda nacional	514.605	404.041
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	6.762	3.339
Plan de pagos de cargas sociales	643.509	701.029
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional	803.677	1.116.253
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	15.447	17.171
Total Remuneraciones y cargas sociales	4.422.857	4.306.180

Nota 20. Deudas comerciales

Corrientes	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Proveedores en moneda nacional	9.425.549	5.761.363
Proveedores en moneda extranjera	3.707.871	3.471.559
Cheques diferidos en moneda nacional	58.307	1.498.156
Provisión para gastos en moneda nacional	30.217	87.520
Provisión para gastos en moneda extranjera	413.831	545.175
Provisión de obras en moneda nacional	2.504.845	4.854.030
Provisión para obras en moneda extranjera	55.666	115.541
Fondo de reparo en moneda extranjera	40.554	35.960
Deuda comercial UTE CRIK	2.359	2.715
Total Deudas comerciales – Corrientes	16.239.199	16.372.019
Total Deudas comerciales	16.239.199	16.372.019

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

30

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Jun 30, 2025		Dic 31, 2024		Dic 31, 2023	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	474.174.077	51,81%	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%
Inversora Bolívar S.A. ⁽³⁾	249.685.866	27,28%	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%
Otros tenedores de acciones ordinarias	191.378.610	20,91%	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	915.238.553	100%	915.238.553	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.

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Ingresos por entrega de unidades	1.369.047	1.963.099	835.023	462.314
Ingresos por venta de inventario	757.108	1.109.186	532.893	93.106
Ingresos por servicios prestados	35.543.461	48.781.972	13.538.852	21.853.276
Total Ingresos por actividades ordinarias	37.669.616	51.854.257	14.906.768	22.408.696

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Costos por entrega de unidades	1.286.657	1.963.099	752.634	462.312
Costos por venta de inventario	1.521.641	1.383.887	907.789	210.216
Costos por servicios prestados	30.629.037	40.651.033	12.214.499	17.008.513
Total Costos de las actividades ordinarias	33.437.335	43.998.019	13.874.922	17.681.041

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

31

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 24. Gastos de comercialización

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Sueldos y cargas sociales	721.596	872.583	335.764	380.672
Otros gastos del personal	93.032	62.089	42.606	24.943
Alquileres y expensas	68.460	56.154	33.702	21.119
Honorarios profesionales	11.787	28.339	6.044	16.612
Impuestos, tasas y contribuciones	789.571	945.183	335.793	450.548
Movilidad y viáticos	676	4.179	516	933
Gastos de computación y servicios	37.622	31.873	20.939	7.700
Gastos de oficina	15.890	17.436	6.296	6.402
Gastos de publicidad	3.374	11.944	1.980	4.142
Gastos de ventas	34.770	5.864	30.575	2.799
Gasto de posventa	48.354	164.188	25.006	104.886
Total Gastos de comercialización	1.825.132	2.199.832	839.221	1.020.756

Nota 25. Gastos de administración

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Sueldos y cargas sociales	1.712.533	2.228.133	829.173	1.050.165
Otros gastos del personal	224.033	193.564	108.758	103.848
Alquileres y expensas	163.640	170.968	85.150	87.699
Honorarios profesionales	427.267	1.002.597	201.495	834.258
Honorarios al Directorio	41.070	102.673	20.535	63.539
Honorarios a la sindicatura	18.126	41.196	9.887	24.603
Gastos de oferta pública	13.564	39.982	10.189	21.797
Impuestos, tasas y contribuciones	25.470	10.600	20.688	4.955
Movilidad y viáticos	8.882	6.284	3.579	3.019
Gastos de computación y servicios	137.621	133.760	78.163	79.632
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	125.457	152.166	65.166	74.173
Gastos de oficina	41.832	58.782	18.316	30.208
Gastos de mantenimiento de equipos	2.279	7.775	(535)	1.158
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	149	-	-	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	343.332	413.329	143.640	207.011
Seguros	101.521	52.704	30.284	26.277
Gastos generales	5.071	17.492	1.003	3.533
Total Gastos de administración	3.391.847	4.632.005	1.625.491	2.615.875

Nota 26. Otros gastos operativos

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Gastos bancarios	30.338	58.087	17.967	13.149
Gastos de consorcio	86.844	75.344	59.785	23.165
Otros créditos incobrables	206.592	227.725	123.077	92.819
Vicios ocultos	26.046	65.928	24.467	27.588
Otros gastos no deducibles	119.574	92.798	68.741	58.634
Acuerdos contractuales	395.444	3.622.757	(69.791)	3.551.588
Total Otros gastos operativos	864.838	4.142.639	224.246	3.766.943

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

32

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Recupero de gastos	6.354	28.397	6.354	3.580
Alquileres ganados	40.942	2.247	20.139	(418)
Juicios y otras contingencias	(6.442.077)	(6.256.502)	(2.918.546)	(3.252.419)
Venta de propiedad, planta y equipo	-	467.416	-	-
Impuestos no recuperables	(29.396)	(48.391)	(27.683)	288
Diversos	1.057	51.354	386	16.195
Total Otros ingresos y egresos, netos	(6.423.120)	(5.755.479)	(2.919.350)	(3.232.774)

Nota 28. Resultados financieros

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Diferencias de cambio				
Ingresos por diferencias cambiarias	472.544	448.753	322.868	215.401
Egresos por diferencias cambiarias	(4.129.446)	(4.392.449)	(3.147.453)	(2.428.157)
Total Diferencias de cambio	(3.656.902)	(3.943.696)	(2.824.585)	(2.212.756)
Ingresos financieros				
Intereses	459.856	1.036.983	214.341	435.186
Actualizaciones índices	159.663	1.010.053	82.907	401.438
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	131.258	258.028	46.576	110.136
Total Ingresos financieros	750.777	2.305.064	343.824	946.760
Costos financieros				
Intereses	(1.550.181)	(2.116.318)	(772.664)	(864.575)
Subtotal Intereses	(1.550.181)	(2.116.318)	(772.664)	(864.575)
Otros costos financieros				
Resultado por descuento de documentos	(677.983)	(1.179.611)	(223.385)	(308.296)
Valor actual	-	(188.933)	-	-
Subtotal Otros costos financieros	(677.983)	(1.368.544)	(223.385)	(308.296)
Total Costos financieros	(2.228.164)	(3.484.862)	(996.049)	(1.172.871)
Total Resultados financieros	(5.134.289)	(5.123.494)	(3.476.810)	(2.438.867)

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 junio de 2025 y 2024:

	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Impuesto Diferido	537.315	(3.657.620)
Total del Impuesto a las Ganancias	537.315	(3.657.620)

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

33

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Quebranto de fuente nacional	2.369.017	3.405.443
Provisiones de gastos varios	1.673.723	222.628
Propiedades, planta y equipo	(115.598)	(139.218)
Valuación leasing financiero	(5.661)	(6.516)
Gratificaciones	444.503	424.577
Ingresos diferidos	5.563	6.403
Créditos Incobrables	212.131	184.733
Inversiones transitorias	(2.819)	(71.379)
Inventarios	(15.268.285)	(14.921.198)
Valuación propiedades de inversión	(1.432.881)	(1.448.943)
Valuación de moneda extranjera	26.679	30.707
Costos financieros	(27.593)	(31.759)
Valuación obligaciones negociables	80.935	(580.662)
Valuación pasivos del contrato	11.480.726	12.041.558
Valuación UTES	(135)	(155)
Otros créditos	(3.975.629)	(4.151.217)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	-	(36.617)
Activos intangibles	(16.516)	(17.541)
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(4.551.840)	(5.089.156)

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

	Jun 30, 2025	Mar 31, 2024
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	2.231.894	763.763
Autónomos	(300)	(414)
Inversiones Permanentes	424.676	(1.956.361)
Honorarios Directorio	(9.096)	(22.435)
Gastos de rodados	(32)	(102)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(1.933.017)	(6.320.622)
Impuestos no deducibles	(6.921)	(8.875)
Gastos no deducibles	(28.607)	(23.749)
Intangibles	(116)	(162)
Valuación pasivos del contrato	(707.249)	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	588.270	3.896.583
Otros ajustes	(22.187)	14.754
Impuesto a las Ganancias	537.315	(3.657.620)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

34

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los periodos que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer periodo a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos periodos, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 30 de junio de 2025 y 2024, 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 junio de 2025, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2025	209.906
2027	13.484
2029	2.028.122
2030	117.505
Total	2.369.017

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
CRÉDITOS POR VENTAS		
Limp Ar Rosario S.A.	-	2.750
Subtotal	-	2.750
OTROS CRÉDITOS		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	44	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	366.708	519.809
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	516
Subtotal	367.200	520.325
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	367.200	523.075
Total Créditos con partes relacionadas	367.200	523.075
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	75.741	75.741
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	75.741	75.741
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	157	181
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	434	434
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	288.554	332.116
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	289.145	332.731
Total Deudas con partes relacionadas	364.886	408.472

b) Al 30 de junio de 2025 y 2024, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

35

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	(54.025)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos Financieros	-	(441.418)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	-	(263.594)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	56.044	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(800.000)	(696.844)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	819.249	217.703
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(1.530.000)	(444.238)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	1.530.000	170.291

-Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(7)	(115)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	54.025
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	-	(209.330)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(63.822)	(201.895)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	-	(721)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	24	274
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(68)	(952)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(361)	(26.395)
Marina Río Luján S.A. (1)	Resultados financieros	-	(4.039.663)
GCDI LLC	Resultados financieros	-	39

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

c) El Directorio de la Sociedad estableció que las Gerencias de primera línea de las mismas, en los términos del Art 270 de la Ley General de Sociedades, son las siguientes: Gerencia General; Gerencia de Finanzas y Administración; Gerencia de Operaciones; Gerencia de 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

31.1 Bienes de disponibilidad restringida

El 26 de marzo de 2025 se celebró la 8va enmienda del contrato de refinanciación del préstamo de Ponte Armelina S.A. con Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD (los "Acreeedores"), extendiendo la fecha de vencimiento para el 30 de junio de 2025. Además, autorizan que los dividendos de Logística Ambiental y LimpAr S.A. por \$1.530.000.000 y \$800.000.000 respectivamente, sean utilizados por la Sociedad para continuar con sus actividades. Asimismo, la venta de las unidades funcionales de OM Palermo, de las cuales ya se está negociando con un potencial comprador, no tengan la interferencia de cualquiera de las partes y tengan el mismo destino que los dividendos mencionados anteriormente. Este acuerdo, se rige bajo las leyes de Uruguay.

Nota 32. Reclamos

Todos los reclamos judiciales civiles, comerciales, laborales, contencioso administrativos y tributarios que debían ser provisionados por la Sociedad, se encuentran incluidos en la Nota 14 a los presentes estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

36

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

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

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

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

En dicho contexto, la Sociedad hizo saber que las Obligaciones Negociables Convertibles ya no se encontraban en circulación, atento a la declaración de conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020, respecto a las Obligaciones Negociables Convertibles y de aquellas acciones preferidas Clase A y Clase B emitidas conforme los términos y condiciones del prospecto de fecha 1° de noviembre de 2019, publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la página web de la Comisión Nacional de Valores (www.cnv.gov.ar), cuya publicación también motivó el respectivo Hecho Relevante (publicado bajo el ID 2576308); tal como fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en su respectivo prospecto. Además, el 11 de diciembre de 2020, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires publicó un aviso mediante el cual: (i) dio efecto a la conversión de la totalidad de las Obligaciones Negociables Convertibles que se encontraban en circulación (que fueron obligatoriamente convertidas de acuerdo con lo establecido en sus condiciones de emisión) en 49.800.000 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$ 1,- cada una; (ii) canceló el listado de las mencionadas Acciones Preferidas Clases A y B y (iii) transfirió la autorización otorgada a la Sociedad para el listado de cada una de ellas.

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

Luego de sucesivas presentaciones de ambas partes, el 31 de agosto de 2021 la Sociedad fue notificada de la decisión emitida por el juez interviniente a través de la cual resolvió:

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

37

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

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

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

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

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

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

El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma.

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

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

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

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

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

En atención a la similitud de esta causa con el reclamo iniciado por Tennenbaum Living Trust y Merkin Family Foundation (“Tennenbaum y MFF”), las Partes acordaron mantener suspendida la causa hasta tanto se resuelva definitivamente la acción judicial iniciada por Tennenbaum y MFF, y sujetarse al resultado de esta última. El Juez interviniente dio efecto a la estipulación acordada por las Partes el 4 de febrero de 2022. Las Partes asistieron a conferencia citada por el Juez el 12 de septiembre de 2024, la que fuera postpuesta por inexistencia de resolución en la causa antes citada para el 16 de enero de 2025 y luego para el 15 de mayo de 2025. Finalmente se fijó una nueva audiencia para el 25 de septiembre de 2025, siempre con el fin de mantener informado al Tribunal.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

38

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

Reclamo extrajudicial en Buenos Aires - Tennenbaum Living Trust, Merkin Family Foundation y Ayres Argentina Master Fund Limited

La Sociedad -conjuntamente con Argentum Investments V LLC y Point Argentum Master Fund LP- fue citada por Tennenbaum, MFF y Ayres a un proceso de mediación con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuyo objeto es una acción revocatoria (Art. 388CCCN) respecto del pago efectuado por la Sociedad a Argentum Investments V LLC por una suma superior a US\$ 6.000.000 y la cesión de a favor del Banco BMA S.A.U. y BMA Asset Management S.A. (ambas BMA) de los derechos de la Sociedad respecto del Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias. A las tres primeras audiencias solo asistió GCDI como requerido por no haber sido notificados los demás corequeridos, según informara el mediador interviniente. A la cuarta y quinta audiencia asistió también BMA como co-requerido. El proceso de mediación fue dado por cerrado.

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

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

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

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

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

Nota 33. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Al 1° de enero de 2025	10.045.531	18.350.659
Ajustes por medición a valor razonable	84.590	(8.305.128)
Total Propiedades de Inversión	10.130.121	10.045.531

Nota 34. Información de segmentos

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

39

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

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	Jun 30, 2025	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2024
ACTIVO						
Activos no corriente	50.039.928	59.621.111	109.661.039	52.193.950	59.850.431	112.044.381
Activos corriente	29.403.340	6.133.731	35.537.071	36.978.580	7.520.726	44.499.306
Total de activos	79.443.268	65.754.842	145.198.110	89.172.530	67.371.157	156.543.687
PASIVO						
Pasivos no corriente	948.964	85.766.199	86.715.163	1.111.876	86.627.239	87.739.115
Pasivos corriente	26.631.825	30.177.196	56.809.021	31.392.444	27.429.460	58.821.904
Total de pasivos	27.580.789	115.943.395	143.524.184	32.504.320	114.056.699	146.561.019
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	51.862.479	(50.188.553)	1.673.926	56.668.210	(46.685.542)	9.982.668

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Jun 30, 2025	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Jun 30, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	35.541.049	2.128.567	37.669.616	48.774.051	3.080.206	51.854.257
Costos de las actividades ordinarias	(30.629.037)	(2.808.298)	(33.437.335)	(40.651.033)	(3.346.986)	(43.998.019)
Resultado bruto	4.912.012	(679.731)	4.232.281	8.123.018	(266.780)	7.856.238
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(3.927.915)	(1.163.607)	(5.091.522)	(4.962.170)	(1.717.501)	(6.679.671)
Otros Gastos Operativos	(443.606)	(421.232)	(864.838)	(2.533.275)	(1.609.364)	(4.142.639)
Otros gastos (sin amortizaciones)	(3.605)	(1.941)	(5.546)	(3.605)	(1.941)	(5.546)
Depreciaciones	(81.547)	(43.910)	(125.457)	(98.908)	(53.258)	(152.166)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	84.590	84.590	-	(6.830.638)	(6.830.638)
Otros ingresos y egresos, netos	(383.397)	(6.039.723)	(6.423.120)	(405.229)	(5.350.250)	(5.755.479)
Resultado operativo	71.942	(8.265.554)	(8.193.612)	119.831	(15.829.732)	(15.709.901)
Resultado por inversiones en sociedades	1.321.371	906.556	2.227.927	872.501	(5.563.412)	(4.690.911)

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

40

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

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

Por los periodos de seis meses al 30 de junio de 2025 y sus respectivos comparativos de 2024.

	Argentina	Uruguay	Jun 30, 2025	Argentina	Uruguay	Jun 30, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	37.669.616	-	37.669.616	51.854.257	-	51.854.257
	Argentina	Uruguay	Jun 30, 2025	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2024
Inventarios	48.786.117	-	48.786.117	48.976.133	-	48.976.133
Créditos por ventas	432.173	-	432.173	639.305	-	639.305
Otros créditos	10.917.857	-	10.917.857	11.870.597	-	11.870.597
Propiedades de inversión	10.130.121	-	10.130.121	10.045.531	-	10.045.531
Propiedades, planta y equipo	551.275	-	551.275	631.171	-	631.171
Activos intangibles	72.092	-	72.092	77.634	-	77.634
Activos por impuestos	802.058	-	802.058	660.973	-	660.973
Inversiones en Sociedades	6.633.916	-	6.633.916	7.807.603	-	7.807.603
Plusvalía	31.335.430	-	31.335.430	31.335.436	-	31.335.436
ACTIVOS NO CORRIENTES	109.661.039	-	109.661.039	112.044.383	-	112.044.383

Nota 35. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluida

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

	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(8.308.742)	(11.010.319)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(8.308.742)	(11.010.319)
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	915.239	915.239
Acciones potenciales		
Ponderación desde fecha de emisión		
Acciones potenciales ponderadas		
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	915.239	915.239
Resultado por acción básica	(9,08)	(12,03)
Resultado por acción diluida	(9,08)	(12,03)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

41

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de 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 14
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	No corresponde
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 28

Nota 37. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	90.926	1.416.858	1.507.784
Créditos por ventas	-	18.837.695	18.837.695
Otros créditos	-	20.009.613	20.009.613
Créditos con partes relacionadas	-	367.200	367.200
Totales activos al 30 de junio de 2025	90.926	40.631.366	40.722.292

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.268.288	677.047	1.945.335
Créditos por ventas	-	25.514.578	25.514.578
Otros créditos	-	20.607.557	20.607.557
Créditos con partes relacionadas	-	523.075	523.075
Totales activos al 31 de diciembre de 2024	1.268.288	47.322.257	48.590.545

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	16.198.645	16.198.645
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	29.519.430	29.519.430
Otras cuentas por pagar	4.649.704	4.649.704
Deudas con partes relacionadas	364.886	364.886
Totales pasivos al 30 de junio de 2025	50.732.665	50.732.665

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

42

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	16.372.019	16.372.019
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	32.099.459	32.099.459
Otras cuentas por pagar	4.686.214	4.686.214
Deudas con partes relacionadas	408.472	408.472
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2024	53.566.164	53.566.164

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

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

Mientras que deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el saldo correspondiente a fondo de reparo y pasivos por ingresos fue reexpresado de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 30 de junio 2025; 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 junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.507.784	-	-	1.507.784
Propiedades de inversión	-	10.130.121	-	10.130.121
Totales al 30 de junio de 2025	1.507.784	10.130.121	-	11.637.905

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.945.335	-	-	1.945.335
Propiedades de inversión	-	10.045.531	-	10.045.531
Totales al 31 de diciembre de 2024	1.945.335	10.045.531	-	11.990.866

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

43

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

44

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

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

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

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

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

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

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

La Sociedad resolvió continuar subsanando las observaciones que había realizado el GCBA, lo cual realizó el 29 de mayo de 2024, con el único fin de no demorar la aprobación y registración de los planos reformulados y para poder continuar con las obras del proyecto, de modo de permitir entregar a sus clientes las unidades oportunamente adquiridas por éstos. Posteriormente, el 6 de junio de 2024, la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. El 19 de julio de 2024 el GCBA, con el fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la presentación de los planos en formato digital lo cual fue cumplido por la Sociedad en tiempo y forma, motivo por el cual el 4 de septiembre de 2024 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) del GCBA dispuso el “Registro en Etapa Proyecto” de los planos reformulados luego de haber verificado que el mismo cumple con los lineamientos del Código de Edificación. Continuando con los trámites el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. Por este motivo a la fecha de emisión de estos estados financieros la Sociedad está trabajando junto a profesionales idóneos en la materia para obtener la emisión de un nuevo CAA por parte de la APRA, bajo las condiciones exigidas por la DGROC. Finalmente, el día 21 de marzo de 2025 la DGROC emitió el nuevo permiso de obra. La Sociedad comunicó dicha circunstancia ante el Juzgado CAyT a fin de informar que se ha dado cumplimiento con la sentencia. Notificadas las partes, el GCBA solicitó se disponga remitir por oficio el nuevo permiso mientras que la Asociación requirió además del expediente administrativo el detalle de las modificaciones realizadas. El juez a cargo de la causa dispuso que el GCBA informe ello al Juzgado CAyT y luego de cumplido ello, tuvo por cumplida la sentencia al no haber observación de las partes respecto de lo informado por el GCBA sobre el nuevo proyecto reformulado presentado por GCDI. Dicha resolución del 23 de junio de 2025 quedó firme el día 1ro de julio de 2025.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

38.1 Otros juicios relacionados con la obra Astor San Telmo

Como consecuencia de las dilaciones en las obras generadas por la suspensión, primero total y luego parcial de las obras dispuesta por el Amparo a lo cual se suma la falta de aprobación en plazo razonable del proyecto reformulado que fuera presentado por la Sociedad al GCBA, se han iniciado reclamos civiles contra la Sociedad reclamando la resolución de los boletos de compraventa y daños y perjuicios asociados.

La Sociedad posee en la actualidad 17 (diecisiete) demandas civiles en las cuales se ha presentado y contestado sus respectivas demandas argumentando que se ha visto impedida de poder entregar las unidades vendidas en los plazos acordados en los boletos por causa de la suspensión de las obras, primero total y luego parcial, ordenada en el juicio de amparo (ver nota correspondiente) entendiendo que ello obedece a un caso de fuerza mayor toda vez que la misma contaba con un permiso de obra debidamente

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

45

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

38.1 Otros juicios relacionados con la obra Astor San Telmo

otorgado en el año 2016 por parte del GCBA luego de haberse cumplido con todas las instancias administrativas para su otorgamiento.

A la fecha se ha dictado sentencia de primera instancia en tres (3) de las causas civiles, sentencias que, aunque parcialmente adversas para la Sociedad, tuvieron en dos de los casos por resueltos los boletos de compraventa y en uno de los casos ordenó el pago de una compensación por la demora, en ambos casos hizo lugar también al pago de daños y perjuicios según cada caso. En ningún caso se condenó al pago de daños punitivos por entenderse que la Sociedad no ha actuado con dolo.

La Sociedad ha interpuesto recursos de apelación contra dichas sentencias los cuales no han sido resueltos a la fecha.

La Sociedad ha sido objeto de medidas de embargo en tres (3) de las causas sobre sus cuentas bancarias y en cuatro (4) causas sobre el inmueble donde se construye el proyecto en algunos de los juicios. Dichas medidas fueron cuestionadas por la Sociedad que ha solicitado la sustitución de los embargos por seguros de caución. En uno de los casos también requirió la adecuación del monto del embargo por entender que el mismo excede los parámetros fijados en la sentencia de primera instancia para la determinación del crédito del reclamante, lo cual fue admitido y por ello reducido el mismo hasta tanto sea resuelta la causa en la Cámara del fuero.

La Sociedad ha recibido además reclamos extrajudiciales de los adquirentes de unidades funcionales, algunos de los cuales fueron efectuados en instancia de mediación extrajudicial obligatoria. Dichos reclamos extrajudiciales y en mediación civil constituyen potenciales demandas judiciales contra la Sociedad.

Nota 39. Información sobre los ingresos por contratos

39.1 Desagregación de los ingresos

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

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

Marcas	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Forum	835.023	3.552
Metra	534.024	1.959.547
Otros	759.520	1.117.107
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	2.128.567	3.080.206

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	759.520	1.117.107
Rosario	534.024	1.959.547
Uruguay (Montevideo)	835.023	3.552
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	2.128.567	3.080.206

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 claves que la Gerencia estima al momento de comprender las variables que afectan al reconocimiento de ingresos, por los periodos de seis meses:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

46

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Información sobre los ingresos por contratos (continuación)

Tipo de proyecto	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Residencial	15.757.668	16.664.957
Obra industrial	1.615.377	2.130.586
Comercial	17.939.932	29.565.932
Otros	228.072	412.576
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	35.541.049	48.774.051

Tipo de cliente	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Privados	33.908.862	46.699.096
Públicos	1.632.187	2.074.955
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	35.541.049	48.774.051

Tipo de contratos	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Índice CAC	30.341.924	40.314.497
Índice UVA – BCRA	4.561	6.731
Índice INDEC	3.025.510	3.931.827
Otros	2.169.054	4.520.996
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	35.541.049	48.774.051

39.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2025	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 30 de junio de 2025
Construcción – UTE	98.317.642	-	(35.541.049)	6.234.040	69.010.633
Real Estate	289.329.832	426.762	(2.128.567)	(93.694.020)	193.934.007
Saldo de los contratos	387.647.474	426.762	(37.669.616)	(87.459.980)	262.944.640

Al 30 de junio de 2025, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$262.944 millones, de los cuales \$69.010 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$193.934 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

47

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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	12.995.597
Pasivo	6.832.736
Patrimonio Neto	6.162.861
Resultado neto del periodo	1.908.797

40.2 Operaciones Conjuntas

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

Al 30 de junio de 2025, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Caputo S.A.I.C. y F – PYPSA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario”)	66,67%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Islas Malvinas”)	35,00%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. - U.T.E. (“Procrear”)	33,33%
CRIL 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 junio de 2025 son los siguientes:

	Hospital Esteban Echeverría*	Museo Malvinas Argentinas**	ProCreAr*	L’Avenue
Activos	12.348	2.797	320.407	2.407.246
Pasivo	125.951	41.238	294.963	324.669
Patrimonio Neto	(113.603)	(38.441)	25.444	2.082.577
Resultado neto del periodo	(216.435)	81.265	20.855	2.407.246

* Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2022, reexpresados al 30 de junio de 2025.

** Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2023, reexpresados al 30 de junio de 2025.

40.3 Inversión en negocios conjuntos

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

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

	LAM S.A.
Activos	18.205.606
Pasivos	10.067.541
Patrimonio Neto	8.138.065
Resultado neto del periodo	1.093.827

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

40.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
GFDI S.A - CAPUTO S.A. - ELEPRINT S.A UTE	6.613	6.613
Limp Ar Rosario S.A.	2.476.704	2.527.074
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	4.150.599	5.273.916
Total Inversiones en sociedades	6.633.916	7.807.603

La Sociedad ha registrado al 30 de junio de 2025 un pasivo por \$75.738 con 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).

40.4 Resumen de saldos por Sociedad

La evolución de las inversiones en sociedades al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2025	5.273.916	2.527.074	6.613
Movimientos del periodo:			
Resultado VPP del periodo	557.852	763.519	-
Ajuste normas contables	1.313	65.840	-
Distribución de dividendos	(1.682.482)	(879.729)	-
Total inversiones al 30 de junio 2025	4.150.599	2.476.704	6.613

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

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$21.271.950. Debido a que al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad se encontraba encuadrada en causal de reducción de capital en tanto sus pérdidas acumuladas superaban el 50% del capital más el 100% de las reservas, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 25 de abril del 2025 dispuso la absorción de dichas perdidas afectando parcialmente los saldos existentes en la cuenta "Ajuste de Capital" por la suma de \$13.641.629, la que mantiene un saldo equivalente a \$28.223.815.

Además, en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas se aprobó por mayoría de votos computables, el aumento del capital social mediante la emisión de hasta 3.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a percibir dividendos a partir de la fecha en que sean suscriptas. Esta oferta se realiza a través de una suscripción publica en el mercado de capitales del país y/o exterior con un valor nominal en su sumatoria de \$3.000.000.000.

La Dirección de la Sociedad estima que las negociaciones vigentes mencionadas en la Nota 32 a los presentes estados financieros, las nuevas ventas de activos esperadas, la alta probabilidad de éxito de algunos proyectos de obras potenciales y el éxito de la capitalización mencionada en el párrafo precedente, permitirán cancelar ciertos pasivos corrientes, recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos, mitigando dichas incertidumbres, permitiendo a la Sociedad continuar avanzando en el cumplimiento de los planes de negocios esperados.

Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de junio de 2025, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 8 de agosto de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

49

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Hechos posteriores

El día 30 de junio de 2025, el Sr. Cristian Bruno comunicó su renuncia al cargo de Director de Administración y Finanzas (CFO) de la Sociedad. Al respecto se informa, que la Sociedad ha designado al Sr. Martin Castrillo como Director de Administración y Finanzas a partir del día 1 de julio de 2025.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del periodo y la emisión de los presentes estados financieros, salvo en lo mencionado en la Nota 32 de los estados financieros consolidados, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

50

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	551.275	631.171
Activos intangibles	6	72.092	77.638
Propiedades de inversión	7	681.721	689.184
Inversiones permanentes	8	14.588.386	15.646.869
Plusvalía	9	31.335.430	31.335.430
Inventarios	11	48.786.117	48.976.133
Activos por Impuesto	12	801.984	660.888
Activos del contrato		63.462	63.462
Otros créditos	13	10.917.857	11.870.597
Créditos por ventas	14	432.173	639.305
Total del activo no corriente		108.230.497	110.590.677
Activo corriente			
Inventarios	11	1.904.814	2.032.855
Otros créditos	13	9.562.922	11.546.326
Créditos con partes relacionadas	33	2.238.679	2.028.563
Créditos por ventas	14	18.337.543	24.800.760
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	654.722	1.893.916
Total del activo corriente		32.698.680	42.302.420
Total del activo		140.929.177	152.893.097
PATRIMONIO			
Participación controladora		1.673.926	9.982.668
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Provisiones	17	7.499.130	6.534.053
Pasivos del contrato	18	54.282.528	55.688.593
Pasivos por impuestos	16	3.057.642	3.571.784
Otras cuentas por pagar	19	833.886	821.983
SalDOS con partes relacionadas	33	75.741	75.741
Prestamos	20	19.472.038	19.529.589
Total del pasivo no corriente		85.220.965	86.221.743
Pasivo corriente			
Provisiones	17	10.241.493	4.684.824
Pasivos del contrato	18	10.930.201	15.881.593
Otras cuentas por pagar	19	3.815.818	3.864.231
Deudas con partes relacionadas	33	7.381.799	7.943.757
Préstamos	20	1.761.143	4.326.751
Otras cargas fiscales	21	666.532	698.838
Remuneraciones y cargas sociales	23	4.392.259	4.281.769
Deudas comerciales	22	14.845.041	15.006.923
Total del pasivo corriente		54.034.286	56.688.686
Total del pasivo		139.255.251	142.910.429
Total del patrimonio y del pasivo		140.929.177	152.893.097

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

52

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	SEIS MESES		TRES MESES	
		Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	25	36.834.593	51.850.704	14.071.745	22.405.143
Costo de las actividades ordinarias	26	(32.684.701)	(43.990.791)	(13.122.288)	(17.775.081)
Resultado bruto		4.149.892	7.859.913	949.457	4.630.062
Gastos de comercialización	27	(1.773.480)	(2.176.708)	(800.774)	(1.106.805)
Gastos de administración	28	(3.306.167)	(4.524.194)	(1.576.431)	(2.358.692)
Otros gastos operativos	29	(845.741)	(4.102.984)	(217.983)	(3.756.791)
Otros gastos		(5.546)	(5.546)	(2.773)	(2.774)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(7.463)	(368.209)	34.546	(71.557)
Otros egresos netos	30	(6.442.899)	(5.731.390)	(2.918.094)	(3.172.046)
Resultado operativo		(8.231.404)	(9.049.118)	(4.532.052)	(5.838.603)
Resultado de inversiones permanentes	8	2.015.771	(13.254.571)	1.023.347	(2.378.023)
Diferencias de cambio	31	(3.335.343)	(3.769.137)	(2.477.996)	(2.032.629)
Ingresos financieros	31	908.838	2.497.307	426.938	1.034.236
Costos financieros	31	(1.936.779)	(3.134.336)	(864.685)	(1.022.651)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		2.073.099	12.312.904	677.929	(1.934.269)
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(8.505.818)	(14.396.951)	(5.746.519)	(12.171.939)
Impuesto a las Ganancias	32	514.142	(2.042.494)	165.389	1.001.975
Resultado del período		(7.991.676)	(16.439.445)	(5.581.130)	(11.169.964)
Otros resultados integrales					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(317.066)	5.429.126	(588.318)	1.099.103
Total Otro resultado integral		(317.066)	5.429.126	(588.318)	1.099.103
Resultado integral total del período		(8.308.742)	(11.010.319)	(6.169.448)	(10.070.861)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico		(9,08)	(12,03)	(6,74)	(11)
Diluido		(9,08)	(12,03)	(6,74)	(11)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

53

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2025	915.238	41.865.444	-	-	(7.694)	42.772.988	(1.494.644)	(17.654.047)	-	(13.641.629)	9.982.668
Absorción pérdidas acumuladas	-	(13.641.629)	-	-	-	(13.641.629)	-	-	-	13.641.629	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.991.676)	(7.991.676)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	(317.066)	-	-	(317.066)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	(317.066)	-	(7.991.676)	(8.308.742)
Saldos al 30 de junio de 2025	915.238	28.223.815	-	-	(7.694)	29.131.359	(1.494.644)	(17.971.113)	-	(7.991.676)	1.673.926

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2024	915.238	47.612.398	-	3.625.369	(7.695)	52.145.310	(1.494.645)	(23.593.164)	-	(9.372.322)	17.685.179
Absorción pérdidas acumuladas	-	(5.746.953)	-	(3.625.369)	-	(9.372.322)	-	-	-	9.372.322	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.439.445)	(16.439.445)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	5.429.126	-	-	5.429.126
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	5.429.126	-	(16.439.445)	(11.010.319)
Saldos al 30 de junio de 2024	915.238	41.865.445	-	-	(7.695)	42.772.988	(1.494.645)	(18.164.038)	-	(16.439.445)	6.674.860

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Actividades de operación		
Resultado del período	(7.991.676)	(16.439.445)
Impuesto a las ganancias	(514.142)	2.042.494
Resultado de inversiones permanentes	(2.015.771)	13.254.571
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	125.457	152.166
Amortizaciones de activos intangibles	5.546	5.546
Depreciaciones de propiedades de inversión en alquiler	-	368.209
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	7.463	(13.524.371)
Diferencia de cambio e intereses devengados	733.256	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	-	(467.416)
Valor actual de activos y pasivos	-	188.932
Aumento de provisiones	(6.025.648)	(2.559.155)
Efecto de la conversión de estados financieros	(317.066)	5.429.126
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(478.731)	244.162
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	6.670.349	8.058.631
Otros créditos	2.936.144	517.903
Créditos con partes relacionadas	(210.116)	1.017.126
Inventarios	318.057	1.209.404
Pasivos/Activos por impuestos	(655.238)	2.138.993
Deudas comerciales	(161.882)	(969.335)
Remuneraciones y cargas sociales	110.490	(880.354)
Otras cargas fiscales	481.836	(2.189.836)
Saldo con partes relacionadas	(561.958)	(3.302.560)
Pasivos del contrato	(2.973.387)	2.110.809
Provisiones	12.547.394	7.383.204
Otras cuentas por pagar	(3.420.580)	(4.043.546)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(1.390.203)	(254.742)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(45.561)	(77.580)
Dividendos en sociedades asociadas	2.562.211	961.567
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	467.416
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	2.516.650	1.351.403
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 20)	(3.356.415)	(660.210)
Flujo neto de efectivo (aplicado)/generado por las actividades de financiación	(3.356.415)	(660.210)
Resultados financieros y por tenencia generados por efectivo		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	990.774	(1.165.816)
Aumento del efectivo por resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo	990.774	(1.165.816)
(Disminución) neto del efectivo y equivalentes	(1.239.194)	(729.365)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.893.916	2.135.456
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	654.722	1.406.091

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 30 de junio de 2025, 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 junio de 2025, han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV, optando por presentar los estados financieros correspondiente a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad, correspondientes al período económico finalizado al 31 de diciembre de 2024.

Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros consolidados.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

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

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados al 30 de junio de 2025. 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 corresponden al período iniciado el 1° de enero de 2025 y terminado el 30 de junio de 2025. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último período económico cerrado al 31 de diciembre de 2024, y presenta información comparativa de los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2024.

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

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al período finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros separados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF. Para más información sobre el mecanismo adoptado en la incorporación del ajuste por inflación remitirse a la nota 3.2 de los estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 8 de agosto de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

La evolución de propiedad, plata y equipo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024 es la siguiente:

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Total
Valor de origen						
Balance al 1º de enero de 2025	104.301	258.837	40.942	82.402	2.208.483	2.694.965
Adquisiciones	-	45.561	-	-	-	45.561
Total	104.301	304.398	40.942	82.402	2.208.483	2.740.526
Depreciación y deterioro						
Balance al 1º de enero de 2025	(93.862)	(215.959)	(40.942)	(25.731)	(1.687.300)	(2.063.794)
Depreciaciones	(3.060)	(20.679)	-	(8.197)	(93.521)	(125.457)
Total	(96.922)	(236.638)	(40.942)	(33.928)	(1.780.821)	(2.189.251)
Valor residual Jun 30, 2025	7.379	67.760	-	48.474	427.662	551.275

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Total
Valor de origen						
Balance al 1º de enero de 2024	108.898	208.799	511.983	483.964	3.727.853	5.041.497
Adquisiciones	-	50.121	-	37.448	-	87.569
Disminuciones	(4.597)	(83)	(471.041)	(439.010)	(1.519.370)	(2.434.101)
Total	104.301	258.837	40.942	82.402	2.208.483	2.694.965
Depreciación y deterioro						
Balance al 1º de enero de 2024	(91.329)	(156.645)	(498.138)	(448.319)	(2.877.067)	(4.071.498)
Depreciaciones	(7.120)	(59.397)	(13.647)	(16.417)	(208.634)	(305.215)
Disminuciones	4.587	83	470.843	439.005	1.398.401	2.312.919
Total	(93.862)	(215.959)	(40.942)	(25.731)	(1.687.300)	(2.063.794)
Valor residual Dic 31, 2024	10.439	42.878	-	56.671	521.183	631.171

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

57

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024 es la siguiente:

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2025	110.915	110.915
Total	110.915	110.915
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2025	(33.277)	(33.277)
Amortizaciones	(5.546)	(5.546)
Total	(38.823)	(38.823)
Valor residual Jun 30, 2025	72.092	72.092

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	110.915	110.915
Disminuciones		
Total	110.915	110.915
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(22.185)	(22.185)
Amortización	(11.092)	(11.092)
Disminuciones		
Total	(33.277)	(33.277)
Valor residual Dic 31, 2024	77.638	77.638

Nota 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024 es la siguiente:

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Al 1º de enero de 2025	689.184	989.200
Ajustes por medición a valor razonable	(7.463)	(300.016)
Total Propiedad de Inversión al 30 de junio de 2025	681.721	689.184

No hubo en el período por los seis meses al 30 de junio de 2025, modificaciones a las propiedades de inversión mencionadas en la Nota 7 de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	10	6.613	6.613
La Maltería S.A.U.	10	7.954.470	7.839.266
Limp Ar Rosario S.A.	10	2.476.704	2.527.074
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	4.150.599	5.273.916
Total Inversiones en sociedades		14.588.386	15.646.869

La Sociedad ha registrado al 30 de junio de 2025 un pasivo por \$7.092.654 con TGLT Uruguay S.A, \$75.741 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE, \$434 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE , mientras que al 31 de diciembre de 2024 la misma registraba un saldo de \$10.919.536 con TGLT Uruguay S.A,\$ 75.738 con CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE, \$435 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE. Dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 33).

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

La evolución de las inversiones en sociedades al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	La Maltería S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2025	7.839.266	5.273.916	2.527.074	6.613
Movimientos del período:				
Resultado de Inversiones permanentes	52.267	557.852	763.519	-
Ajuste de Normas contables	62.937	1.313	65.840	-
Distribución de dividendos	-	(1.682.482)	(879.729)	-
Total inversiones al 30 de junio de 2025	7.954.470	4.150.599	2.476.704	6.613

Nota 9. Plusvalía

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Valor residual	31.335.430	31.335.430
Pérdida por deterioro	-	-
Valor residual Jun 30, 2025	31.335.430	31.335.430

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

			Información sobre el ente emisor							
Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Según el último estado financiero emitido								
		Jun 30,2025	Dic 31,2024	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del período	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C.Y F – Eleprint S.A – UTE (2)	-	6.613	6.613	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	20.855	25.445	33,33%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(7.092.654)	(3.813.466)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	30/6/2025	18.778	(2.035.345)	(10.804.203)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	2.476.704	2.527.074	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	30/6/2025	5.680	1.908.797	6.162.861	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	4.150.599	5.273.916	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	30/6/2025	45.406	1.093.827	8.138.065	51%
La Maltería S.A.U. (4)	\$100 de 1 voto c/u	7.954.470	7.839.266	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la cpra, vta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	30/6/2025	195.955	52.267	6.192.995	100%

(1) Información según estados contables confeccionados bajo la Resolución Técnica N° 2
(2) Sociedades al 31 de diciembre de 2024, reexpresados a moneda de 30 de junio de 2025.
(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldos de TGLT Uruguay S.A Al 30 de Junio de 2025 expuestos en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.
(4) Con fecha 1 de noviembre de 2022 se realizó el cambio de cierre de período social al 31 de diciembre de cada año calendario.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

No corrientes	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	52.362.259	52.232.174
Metra Puerto Norte	9.060.134	9.380.235
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(5.652.871)	(5.652.871)
Astor San Telmo	(6.983.405)	(6.983.405)
Subtotal Inventarios – No corriente	48.786.117	48.976.133
Corriente		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	198.025	198.025
Metra Puerto Norte	7.672.175	7.800.216
Otros Proyectos	19.431	19.432
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(5.984.817)	(5.984.818)
Subtotal Inventarios – Corriente	1.904.814	2.032.855
Total Inventarios	50.690.931	51.008.988

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

La evolución de los inventarios por proyecto al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

No corriente	ASTOR SAN TELMO	METRA PUERTO NORTE 2
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2025	45.248.769	3.727.364
Traspaso a corriente	-	(356.693)
Altas del período	130.085,00	36.592,00
Total Inventarios no corrientes al 30 de junio de 2025	45.378.854	3.407.263

Corriente	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2025	198.025	323.074	1.492.325	19.431
Traspaso a corriente	-	-	356.693	-
Altas del período	-	-	14.635	-
Entregas del período	-	-	(499.369)	-
Total Inventarios corrientes al 30 de junio de 2025	198.025	323.074	1.364.284	19.431

Nota 12. Activos por impuestos

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	792
Impuesto a la Ganancias	801.296	660.096
Total Activos por Impuestos	801.984	660.888

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

61

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

No corriente	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	167.758	178.150
Depósitos en garantía	45.103	-
Unidades recibidas por canje	10.704.996	11.692.447
Subtotal Otros créditos – No corriente	10.917.857	11.870.597
Corriente		
Anticipos a proveedores	2.158.514	3.635.656
Créditos impositivos UTES	118.275	136.131
Créditos varios UTES	502.966	578.768
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	540
Depósitos en garantía en moneda extranjera	-	44.663
Depósitos judiciales	11.268	12.969
Fondo de equipamiento a cobrar moneda extranjera	35.723	35.375
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional	4.577	5.268
Gastos a recuperar	464	534
Crédito a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo	-	31
Gastos a rendir	58.114	30.291
Impuesto al Valor Agregado	187.969	37.141
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	620.406	578.312
Impuestos Previsionales	92.783	83.458
Seguros a devengar	19.980	71.190
Unidades recibidas por canje	5.728.308	6.262.095
Diversos	23.106	33.904
Subtotal Otros créditos – Corriente	9.562.922	11.546.326
Total Otros créditos	20.480.779	23.416.923

Nota 14. Créditos por ventas

No corriente	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	432.173	639.305
Subtotal Créditos por ventas – No Corriente	432.173	639.305
Corriente		
Deudores por servicios prestados en moneda nacional (1)	17.406.312	23.736.546
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE	406.721	468.254
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	85.533	99.545
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	438.977	496.415
Subtotal Créditos por ventas – Corriente	18.337.543	24.800.760
Total Créditos por ventas	18.769.716	25.440.065

(1) Dentro de este saldo, se encuentra el crédito por redeterminaciones correspondientes al cliente Comisión Nacional de Energía Atómica por \$9.080.000.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

62

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
Hasta 3 meses	16.067.935	19.459.066
De 3 a 6 meses	119.742	1.589.377
De 6 a 9 meses	97.112	1.522.917
De 9 a 12 meses	110.166	114.657
Más de 12 meses	432.173	639.305
Vencido		
Hasta 3 meses	1.760.912	1.969.889
De 3 a 6 meses	19.892	30.699
De 6 a 9 meses	42.315	96.230
De 9 a 12 meses	26.333	12.433
Más de 12 meses	93.136	5.492
Total	18.769.716	25.440.065

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Caja en moneda nacional	11.731	10.328
Caja en moneda extranjera	38.400	-
Bancos en moneda nacional	75.725	575.922
Bancos en moneda extranjera	27.921	39.378
Fondos comunes de inversión moneda nacional	410.019	347.342
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía	27.331	293.593
Fondo en garantía en moneda nacional	63.551	571.310
Fondo en garantía en moneda extranjera	44	56.043
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	654.722	1.893.916

Nota 16. Pasivos por impuestos

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto diferido	3.057.642	3.571.784
Total Pasivos por impuestos	3.057.642	3.571.784

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

63

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Provisiones

	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
No Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al inicio	1.118.749	5.415.304	6.534.053	4.774.766
Altas (I)	3.143.131	409.599	3.552.730	2.843.631
Recuperos (I)	(146.743)	(710.311)	(857.054)	(159.821)
Utilizaciones durante el período	(1.730.599)	-	(1.730.599)	(924.523)
Total Provisiones - No Corriente	2.384.538	5.114.592	7.499.130	6.534.053
Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al inicio	3.972.628	115.625	4.088.253	3.939.222
Altas (I)	6.132.350	-	6.132.350	2.584.004
Recupero (I)	(521.079)	(15.166)	(536.245)	(184.436)
Utilización durante el período	-	(52.326)	(52.326)	(2.250.537)
Provisiones en moneda nacional	9.583.899	48.133	9.632.032	4.088.253
En moneda extranjera				
Saldos al inicio	-	596.571	596.571	1.018.963
Recupero (I)	-	(78.251)	(78.251)	(551.042)
Efecto de la variación diferencia de cambio	-	91.141	91.141	128.650
Provisiones en moneda extranjera	-	609.461	609.461	596.571
Total Provisiones - Corriente	9.583.899	657.594	10.241.493	4.684.824
Total Provisiones	11.968.437	5.772.186	17.740.623	11.218.877

(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 contrato

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
No corriente		
Cobros anticipados	53.367.252	54.792.570
Impuesto al valor agregado	(105.286)	(124.812)
Fondo de equipamiento	1.803	2.075
Otros pasivos del contrato	1.018.759	1.018.760
Subtotal Pasivos por contrato – No corriente	54.282.528	55.688.593
Corriente		
Cobros anticipados	10.886.749	15.853.434
Impuesto al valor agregado	(40.112)	(52.569)
Fondo de equipamiento	59.990	55.393
Fondo operativo	23.574	25.335
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	10.930.201	15.881.593
Total Pasivos por contrato	65.212.729	71.570.186

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

64

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Pasivos por contrato (Continuación)

La apertura de los pasivos por contrato por proyecto al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

No corriente	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Astor San Telmo	54.282.528	55.688.593
Subtotal Pasivos por contrato No corriente	54.282.528	55.688.593
Corriente		
Metra Puerto Norte 2	796.457	1.800.980
Metra Puerto Norte 1	2.202	2.534
Segmento Construcción	8.647.060	12.593.180
Otros Proyectos	1.484.482	1.484.899
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	10.930.201	15.881.593
Total Pasivos por Contratos	65.212.729	71.570.186

Nota 19. Otras cuentas por pagar

No Corriente	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Acreedores varios en moneda extranjera	833.886	821.983
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corriente	833.886	821.983
Corriente		
Acreedores varios en moneda nacional	3.561.151	3.581.268
Otros pasivos	8.825	6
Otros pasivos UTES	245.842	282.957
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corriente	3.815.818	3.864.231
Total Otras cuentas por pagar	4.649.704	4.686.214

Nota 20. Préstamos

No corriente	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Obligaciones negociables en moneda extranjera	19.472.038	19.529.589
Subtotal Préstamos – No Corriente	19.472.038	19.529.589
Corriente		
Adelantos en cuenta corriente	545	4.524
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	7.598	5.221
Obligaciones negociables en moneda extranjera	1.722.919	1.231.049
Otros pasivos financieros	-	2.145.212
Préstamos recibidos moneda extranjera	30.081	940.745
Subtotal Préstamos – Corriente	1.761.143	4.326.751
Total Préstamos	21.233.181	23.856.340

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

65

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 20. Préstamos (Continuación)

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

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Saldos al inicio	23.856.340	38.826.251
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(3.129.171)	(20.996.712)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	8.928	217.295
Intereses devengados	744.735	1.687.410
Efectos de la variación del tipo de cambio	3.117.692	4.628.808
Adelantos en cuenta corriente	(1.867.216)	2.149.729
Pagos de capital	(891.521)	(2.294.484)
Pagos de intereses	(606.606)	(361.957)
Saldos al cierre	21.233.181	23.856.340

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

Nota 21. Otras cargas fiscales

Corriente	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto al Valor Agregado a pagar	-	127.405
Impuesto a los Ingresos Brutos	146.335	208.494
Otras cargas fiscales UTEs	12.013	13.827
Plan de pagos impuestos provinciales	-	317
Provisión impuestos provinciales	82.807	91.795
Retenciones y percepciones a depositar	425.377	257.000
Subtotal Otras cargas fiscales – Corriente	666.532	698.838
Total Otras cargas fiscales	666.532	698.838

Nota 22. Deudas comerciales

Corriente	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Proveedores en moneda nacional	9.425.549	5.761.363
Proveedores en moneda extranjera	2.683.748	2.473.446
Cheques diferidos	58.307	1.498.157
Provisión para gastos en moneda nacional	30.217	87.520
Provisión para gastos en moneda extranjera	84.350	214.151
Provisión para obras en moneda nacional	2.504.845	4.854.030
Provisión para obras en moneda extranjera	55.666	115.541
Deuda comercial – UTE CRIK	2.359	2.715
Total Deudas comerciales– Corriente	14.845.041	15.006.923
Total Deudas Comerciales	14.845.041	15.006.923

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

66

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos a Pagar en moneda nacional	2.430.468	1.835.952
Sueldos a Pagar en moneda extranjera	-	224.494
Cargas sociales a pagar	514.605	404.041
Provisión para vacaciones y SAC	803.677	1.116.253
Plan de pagos impuestos nacionales SUSS	643.509	701.029
Total Remuneraciones y cargas sociales	4.392.259	4.281.769

Nota 24. Capital social

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

	Jun 30, 2025		Dic 31, 2024		Dic 31, 2023	
Accionistas	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS ⁽¹⁾	474.174.077	51,81%	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%
-PointArgentum Master Fund LP ⁽²⁾	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%
Inversora Bolívar S.A. (3)	249.685.866	27,28%	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%
Otros tenedores de acciones ordinarias	191.378.610	20,91%	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%
Total Acciones Ordinarias	915.238.553	100%	915.238.553	100%	915.238.553	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.

Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Ingresos por entrega de unidades	534.024	1.959.547	-	458.762
Ingresos por venta	757.108	1.109.186	532.893	93.106
Ingresos por servicios prestados	35.543.461	48.781.971	13.538.852	21.853.275
Total ingresos por actividades ordinarias	36.834.593	51.850.704	14.071.745	22.405.143

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Costos por entrega de unidades	534.023	1.959.547	-	458.760
Costos por venta de inventario	1.415.835	1.296.215	832.263	199.337
Costos por servicios prestados	30.734.843	40.735.029	12.290.025	17.116.984
Total Costo de las actividades ordinarias	32.684.701	43.990.791	13.122.288	17.775.081

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

67

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de comercialización

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Sueldos y cargas sociales	721.596	853.890	335.764	447.832
Otros gastos del personal	93.032	62.020	42.606	29.989
Alquileres y expensas	68.460	56.154	33.702	25.875
Honorarios profesionales	11.787	28.339	6.044	16.612
Impuestos, tasas y contribuciones	755.538	945.183	310.682	450.548
Movilidad y viáticos	226	3.927	124	778
Gastos de computación y servicios	37.622	31.873	20.939	18.103
Gastos de ventas	17.834	3.064	17.834	-
Gastos de publicidad	3.141	10.634	1.778	4.185
Gastos de oficina	15.890	17.436	6.295	7.997
Gasto de posventa	48.354	164.188	25.006	104.886
Total Gastos de comercialización	1.773.480	2.176.708	800.774	1.106.805

Nota 28. Gastos de administración

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Sueldos y cargas sociales	1.659.047	2.162.490	799.462	842.288
Otros gastos del personal	223.772	193.564	108.503	98.816
Alquileres y expensas	163.640	170.968	85.150	82.943
Honorarios profesionales	409.510	964.924	193.059	807.591
Honorarios al Directorio	41.070	102.673	20.535	63.539
Honorarios a la Sindicatura	18.126	41.196	9.887	24.603
Impuestos, tasas y contribuciones	13.140	10.508	11.619	4.974
Gastos de oferta pública	13.564	39.982	10.189	21.797
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	125.457	152.166	65.166	74.173
Movilidad y viáticos	8.882	6.284	3.579	3.019
Gastos de computación y servicios	137.239	132.356	77.981	68.545
Gastos de oficina	40.301	56.320	17.080	27.261
Gastos de mantenimiento de equipos	2.279	7.775	(535)	1.158
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	149	-	-	-
Gastos generales	5.457	17.490	980	4.865
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	343.330	413.328	143.641	207.012
Seguros	101.204	52.170	30.135	26.108
Total Gastos de administración	3.306.167	4.524.194	1.576.431	2.358.692

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

68

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

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros gastos operativos

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Acuerdos contractuales	394.591	3.622.757	(69.741)	3.551.586
Gastos bancarios	28.839	55.839	17.562	11.808
Gastos de consorcio	70.559	47.717	53.849	7.827
Otros créditos incobrables	206.518	227.688	123.082	92.827
Otros gastos no deducibles	119.188	92.798	68.764	57.297
Vicios ocultos	26.046	56.185	24.467	35.446
Total Otros gastos operativos	845.741	4.102.984	217.983	3.756.791

Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Venta de bienes de uso	-	467.416	-	-
Recupero de gastos	6.354	28.397	6.354	3.580
Juicios y otras contingencias	(6.420.239)	(6.181.912)	(2.896.774)	(3.179.011)
Diversos	382	3.100	9	3.097
Impuestos no recuperables	(29.396)	(48.391)	(27.683)	288
Total Otros ingresos y egresos, netos	(6.442.899)	(5.731.390)	(2.918.094)	(3.172.046)

Nota 31. Resultados financieros

	SEIS MESES		TRES MESES	
	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
Diferencias de cambio				
Ingresos sobre diferencias cambiarias	1.042.713	827.780	770.017	374.858
Egresos sobre diferencias cambiarias	(4.378.056)	(4.596.917)	(3.248.013)	(2.407.487)
Total Diferencias de cambio	(3.335.343)	(3.769.137)	(2.477.996)	(2.032.629)
Ingresos financieros				
Intereses	617.917	1.229.226	297.455	522.662
Resultado por tenencia de IT	131.258	258.028	46.576	110.136
Actualizaciones índices	159.663	1.010.053	82.907	401.438
Total Ingresos financieros	908.838	2.497.307	426.938	1.034.236
Costos financieros				
Intereses	(1.258.796)	(1.765.792)	(641.300)	(714.355)
Subtotal Intereses	(1.258.796)	(1.765.792)	(641.300)	(714.355)
Otros costos financieros				
Valor actual de créditos	-	(188.932)	-	1
Resultado por descuento de documentos	(677.983)	(1.179.612)	(223.385)	(308.297)
Subtotal Otros costos financieros	(677.983)	(1.368.544)	(223.385)	(308.296)
Total Costos financieros	(1.936.779)	(3.134.336)	(864.685)	(1.022.651)
Total Resultados financieros	(4.363.284)	(4.406.166)	(2.915.743)	(2.021.044)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

69

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	514.142	(2.042.494)
Total del Impuesto a las Ganancias	514.142	(2.042.494)

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

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Quebranto fiscal de fuente nacional	2.369.017	3.405.443
Valuación Inversiones transitorias	(2.819)	(71.379)
Costos financieros	(27.593)	(31.759)
Propiedades, planta y equipo	(115.598)	(139.218)
Intangibles	(16.516)	(17.541)
Leasing	(5.661)	(6.516)
Créditos incobrables	212.131	184.733
Valuación Propiedades de Inversión	61.318	68.427
Valuación inventarios	(15.268.285)	(14.921.198)
Valuación moneda extranjera	26.679	30.707
Obligación Negociable Privada	80.935	(580.662)
Otros créditos	(3.975.630)	(4.151.217)
Resultados UTES	(135)	(155)
Gratificaciones	444.503	424.577
Pasivos del contrato	11.480.726	12.041.558
Provisiones Varias	1.673.723	222.630
Pasivo por ajuste impositivo	-	(36.617)
Ingresos diferidos	5.563	6.403
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(3.057.642)	(3.571.784)

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

70

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	2.208.721	2.378.889
Amortización Marcas	(116)	(162)
Autónomos	(300)	(414)
Resultado venta FCI	(33.908)	1.833
Consumo ajuste por inflación impositivo	(1.933.017)	(6.320.622)
Defecto provisión	(707.249)	-
Gastos no deducibles	(28.607)	(23.749)
Honorarios directores	(9.096)	(22.435)
Gastos de rodados	(32)	(102)
Impuestos no deducibles	-	(8.875)
Impuestos y multas no deducibles	(6.921)	-
Inversiones permanentes	424.676	(1.956.361)
Propiedades, planta y equipos	11.721	12.921
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	588.270	3.896.583
Impuesto a las Ganancias	514.142	(2.042.494)

La Ley N°27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los períodos que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer período a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos períodos, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual. El impacto del ajuste por inflación impositivo a partir del período 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo período fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 30 de junio de 2025, netos de las previsiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2025	209.906
2027	13.484
2029	2.028.122
2030	117.505
Total	2.369.017

Nota 33. Partes relacionadas

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

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
CRÉDITOS POR VENTAS		
FDB S.A. en moneda nacional	2.461	2.833
FDB S.A. en moneda extranjera	66.399	65.752
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	-	2.750
Subtotal	68.860	71.335

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

71

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (continuación)

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):

OTROS CRÉDITOS	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	44	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	366.707	519.810
FDB S.A. en moneda extranjera	1.595.494	1.231.664
FDB S.A. en moneda nacional	816	939
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	516
Ponte Armelina S.A en moneda extranjera	206.310	204.299
Subtotal	2.169.819	1.957.228
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes	2.238.679	2.028.563
Total Créditos con partes relacionadas	2.238.679	2.028.563

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Jun 30, 2025	Dic 31, 2024
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	75.741	75.741
Total Deudas con partes relacionadas – No Corriente	75.741	75.741
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente		
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. moneda nacional	157	181
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	434	434
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	288.554	332.117
TGLT Uruguay S.A.	7.092.654	7.611.025
Subtotal	7.381.799	7.943.757
Total Deudas con partes relacionadas – Corriente	7.381.799	7.943.757
Total Deudas con partes relacionadas	7.457.540	8.019.498

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	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	(54.025)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos financieros	-	(441.418)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	-	(263.594)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	56.044	209.330
FDB S.A.	Aportes Financieros	(335.321)	(681.565)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(800.000)	(696.844)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	819.249	217.703
Ponte Armelina S.A.	Préstamos otorgados	-	(56.131)
Ponte Armelina S.A.	Aportes Financieros	-	(22.782)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(1.530.000)	(444.238)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	1.530.000	170.291

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

72

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (continuación)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Jun 30, 2025	Jun 30, 2024
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(7)	(115)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	54.025
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	(56.044)	(209.330)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(63.822)	(201.895)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	-	(721)
FDB S.A.	Resultados financieros	28.603	(545.509)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	24	274
GFDI S.A - CAPUTO S.A. - ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(68)	(952)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(361)	(26.395)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	(34.264)	(3.255.240)
Marina Río Luján S.A. (1)	Resultados financieros	-	(4.039.663)
GCDI LLC	Resultados financieros	-	39

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

Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV

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

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

Nota 35. Reclamos

35.1 Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados presentes.

35.2 Ver Nota 38 de los estados financieros consolidados presentes.

Nota 36. Guarda de documentación

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

73

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

Fernando Sasiain
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 JUNIO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 21.335.606. Debido a que al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad se encontraba encuadrada en causal de reducción de capital en tanto sus pérdidas acumuladas superaban el 50% del capital más el 100% de las reservas, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 25 de abril del 2025 dispuso la absorción de dichas pérdidas afectando parcialmente los saldos existentes en la cuenta "Ajuste de Capital" por la suma de \$13.641.629, la que mantiene un saldo equivalente a \$28.223.815.

Además, en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas se aprobó por mayoría de votos computables, el aumento del capital social mediante la emisión de hasta 3.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a percibir dividendos a partir de la fecha en que sean suscriptas. Esta oferta se realiza a través de una suscripción pública en el mercado de capitales del país y/o exterior con un valor nominal en su sumatoria de \$3.000.000.000.

La Dirección de la Sociedad estima que las negociaciones vigentes mencionadas en la Nota 32 a los presentes estados financieros, las nuevas ventas de activos esperadas, la alta probabilidad de éxito de algunos proyectos de obras potenciales y el éxito de la capitalización mencionada en el párrafo precedente, permitirán cancelar ciertos pasivos corrientes, recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos, mitigando dichas incertidumbres, permitiendo a la Sociedad continuar avanzando en el cumplimiento de los planes de negocios esperados.

Nota 38. Hechos posteriores

El día 30 de junio de 2025, el Sr. Cristian Bruno comunicó su renuncia al cargo de Director de Administración y Finanzas (CFO) de la Sociedad. Al respecto se informa, que la Sociedad ha designado al Sr. Martin Castrillo como Director de Administración y Finanzas a partir del día 1 de julio de 2025.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros, salvo en lo mencionado en la Nota 32 de los estados financieros consolidados, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de agosto de 2025

74

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

Fernando Sasiain
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

Adler, Hasenclever & Asoc SRL
Av. Corrientes 327 Piso 3°
C1043AAD – Buenos Aires
Argentina

T (54 11) 4105 0000
F (54 11) 4105 0100
E post@gtar.com.ar
www.grantthornton.com.ar

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

A los Señores Presidente y Directores de

GCDI S.A.

CUIT N°: 30-70928253-7

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

a) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**GCDI S.A.**” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2025, (ii) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por el período de seis 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 seis meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 38.

b) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** con sus sociedades controladas (las que se detallan en la Nota 4.2 a dichos estados financieros intermedios consolidados) que incluyen (i) el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2025, (ii) los correspondientes estados intermedios consolidados condensados del resultado y otro resultado integral por el período de seis y tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 43.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2024 reexpresados a moneda de poder adquisitivo de junio de 2025 según lo detallado en la nota 3, son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, mencionados precedentemente, y tienen el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con los estados financieros intermedios y consolidados condensados del periodo intermedio actual.

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

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

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

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

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

3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

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

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

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

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

- i) En Notas 37 y 41 “Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados respectivamente, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 21.335.606 y \$ 21.271.950 respectivamente, pérdidas acumuladas y en reducción obligatoria de capital. La Dirección estima las ventas de activos no estratégicos, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) En 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 801.984 y \$ 802.058. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. Por lo tanto, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos debiera ser ajustados.
- iii) En 32 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por quebrantos con vencimiento en el ejercicio 2025 por miles \$ 209.906. No hemos obtenido documentación soporte de la recuperabilidad de dicho crédito. Por lo tanto, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dicho activo debiera ser ajustado.
- iv) Respecto a los saldos incluidos de la UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables consolidados, no obtuvimos los estados contables de dichas entidades.
- v) En Nota 14 y 11 “Créditos por ventas” a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Sociedad posee créditos corrientes a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 9.080.000 mencionado. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.

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 DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO– Continuación

6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

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

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

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

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

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

Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias, y finalmente el proceso de medicación fue dado por cerrado.

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

- b) En Nota 35 “Reclamos” y en Nota 38 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección describe que con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el día primero de septiembre de 2023. El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. Al día de la fecha el GCBA no se ha pronunciado sobre la aprobación o desaprobación del proyecto reformulado presentado por la Sociedad. La Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles. Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad informó mediante hecho relevante que en el día de la fecha fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados “ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS”, en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

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

Posteriormente, el 6 de junio de 2024 la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. Finalmente, el 19 de julio de 2024 el GCBA, a fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la presentación de los planos en formato digital lo cual fue cumplido por la Sociedad en tiempo y forma, motivo por el cual, el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto.

Continuando con los trámites el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. Por este motivo a la fecha de emisión de estos estados financieros la Sociedad está trabajando junto a profesionales idóneos en la materia para obtener la emisión de un nuevo CAA por parte de la APRA, bajo las condiciones exigidas por la DGROC. Finalmente el día 21 de marzo de 2025 la DGROC emitió el nuevo permiso de obra. La Sociedad comunicó dicha circunstancia ante el Juzgado CAyT a fin de informar que se ha dado cumplimiento con la sentencia. Notificadas las partes, el GCBA solicitó se disponga remitir por oficio el nuevo permiso mientras que la Asociación requirió además del expediente administrativo el detalle de las modificaciones realizadas. El juez a cargo de la causa dispuso que el GCBA informe ello al Juzgado CAyT y luego de cumplido ello, tuvo por cumplida la sentencia al no haber observación de las partes respecto de lo informado por el GCBA sobre el nuevo proyecto reformulado presentado por GCDI. Dicha resolución del 23 de junio de 2025 quedó firme el día 1ro de julio de 2025.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

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;

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

7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES – Continuación

- 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 semestre al libro diario, que a la fecha no han sido transcritos, y que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados, mencionados en la Apartado 1.b) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios condensados separados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 4.2. de los estados financieros intermedios consolidados condensados;
- c) Hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados requerida por la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) Al 30 de junio 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables, ascendía a \$ 336.308.074 siendo no exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de agosto de 2025.

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

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

INFORME DE REVISION DE LA COMISI3N FISCALIZADORA

Se1ores accionistas de

GCDI S.A.

CUIT N°: 30-70928253-7

Domicilio legal: Mi1ones N° 2177, Piso 1 "B"

Ciudad Aut3noma de Buenos Aires

En nuestro car1cter de miembros de la Comisi3n Fiscalizadora de GCDI S.A., y de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del art3culo N° 294 de la Ley N° 19.550 y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, hemos efectuado una revisi3n limitada de los documentos detallados en el cap3tulo I siguiente. La preparaci3n y emisi3n de dichos documentos es responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas.

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISI3N LIMITADA

- a) Estado de Situaci3n Financiera Separado intermedio condensado al 30 de junio de 2025.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral separados Intermedios condensados por el per3odo de 6 y 3 meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto separado condensado por el per3odo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- d) Estado de flujos de efectivo separado condensado por el per3odo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios separados condensados al 30 de junio de 2025.
- f) Estado de Situaci3n Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 30 de junio de 2025.
- g) Estados del resultado del periodo y otro resultado integral consolidados condensados por el periodo de 6 y 3 meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de junio de 2025.
- k) Rese1a Informativa requerida por la Comisi3n Nacional de Valores.

Los importes y otra informaci3n correspondientes al ejercicio econ3mico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el prop3sito de que se lean s3lo en relaci3n con esos estados financieros.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACI3N CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparaci3n y presentaci3n de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Informaci3n Financiera, adoptadas por la Federaci3n Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Econ3micas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisi3n Nacional de Valores a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en ingl3s), y por lo tanto es responsable de la preparaci3n y presentaci3n razonable de los estados financieros intermedios adjuntos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Informaci3n financiera intermedia".

El directorio tambi3n es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparaci3n de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

III. RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZADORA

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes, Resoluci3n T3cnica Nro. 15 de la Federaci3n Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Econ3micas. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efect3e de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisi3n de estados contables de periodos intermedios, e incluya la verificaci3n de la congruencia de los documentos examinados con la informaci3n sobre las decisiones societarias expuestas en Actas, y la adecuaci3n 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 Comisi3n, ejercen la profesi3n de abogado, y por ende no expresan opini3n alguna respecto del cumplimiento de las normas de contabilidad y auditor3a vigentes, mencionadas en el p1rrafo anterior, y su adecuaci3n a los documentos detallados en el cap3tulo 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 8 de agosto de 2025 de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad” adoptada por la Resolución Técnica N°33 de la FACPCE, donde manifiestan, con algunas salvedades, que nada ha llamado su atención que los hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de GCDI S.A. no estén preparados en sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

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

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

IV. FUNDAMENTOS DE LA CONCLUSION CON SALVEDADEDES

- i) En Notas 37 y 41 “Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados respectivamente, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 21.335.606 y \$ 21.271.950 respectivamente, pérdidas acumuladas y en reducción obligatoria de capital. La Dirección estima las ventas de activos no estratégicos, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) En 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 801.984 y \$ 802.058. No se han obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. Por lo tanto, no se ha podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos debiera ser ajustados.
- iii) En 32 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por quebrantos con vencimiento en el ejercicio 2025 por miles \$ 209.906. No se han obtenido documentación soporte de la recuperabilidad de dicho crédito. Por lo tanto, no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dicho activo debiera ser ajustado.
- iv) Respecto a los saldos incluidos de la UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables consolidados, no se obtuvieron los estados contables de dichas entidades.
- v) En Nota 14 y 11 “Créditos por ventas” a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Sociedad posee créditos corrientes a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 9.080.000 mencionado. No se han podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.

V. CONCLUSIÓN CON SALVEDADEDES

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 junio de 2025 y sus estados financieros intermedios consolidados condensados a dicha fecha, detallados en el capítulo I, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

VI. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar las siguientes incertidumbres cuya resolución satisfactoria dependerá de la confirmación de las proyecciones preparadas por la Dirección de la Sociedad y de la capacidad para implementar exitosamente su

plan de negocios que permita realizar sus activos y cancelar sus pasivos en el curso normal de sus operaciones. Las mismas se encuentran detalladas en las siguientes notas:

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

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

Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias, y finalmente el proceso de mediación fue dado por cerrado.

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

- b) En Nota 35 “Reclamos” y en Nota 38 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección describe que con fecha 8 de noviembre de 2019 el juez de la causa dictó sentencia declarando la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto. La Dirección de la Sociedad interpuso distintos recursos los cuales fueron denegados. El 27 de junio de 2023, se puso en conocimiento al Juzgado el proyecto reformulado, a fin de que el Juzgado indique si este cumple con las pautas de la sentencia a fin de dar continuidad con el registro del nuevo proyecto. El proyecto reformulado cuenta con la aprobación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2023, el Juez de la causa dio traslado de dicha presentación a la actora, la cual con fecha 12 de julio de 2023 se opuso a la aprobación del nuevo proyecto, circunstancia que motivara un nuevo traslado el cual fue contestado por la Sociedad el día primero de septiembre de 2023. El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o desaprobando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución. Al día de la fecha el GCBA no se ha pronunciado sobre la aprobación o desaprobación del proyecto reformulado presentado por la Sociedad. La Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los

clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles. Con fecha, 1 de marzo de 2024, la Sociedad informó mediante hecho relevante que en el día de la fecha fue notificada del rechazo por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, del recurso de queja por denegación del recurso extraordinario federal contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires en los autos caratulados “ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS”, en relación al proyecto Astor San Telmo, ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

Posteriormente, el 6 de junio de 2024 la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. Finalmente, el 19 de julio de 2024 el GCBA, a fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la presentación de los planos en formato digital lo cual fue cumplido por la Sociedad en tiempo y forma, motivo por el cual, el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto.

Continuando con los trámites el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. Por este motivo a la fecha de emisión de estos estados financieros la Sociedad está trabajando junto a profesionales idóneos en la materia para obtener la emisión de un nuevo CAA por parte de la APRA, bajo las condiciones exigidas por la DGROC. Finalmente el día 21 de marzo de 2025 la DGROC emitió el nuevo permiso de obra. La Sociedad comunicó dicha circunstancia ante el Juzgado CAyT a fin de informar que se ha dado cumplimiento con la sentencia. Notificadas las partes, el GCBA solicitó se disponga remitir por oficio el nuevo permiso mientras que la Asociación requirió además del expediente administrativo el detalle de las modificaciones realizadas. El juez a cargo de la causa dispuso que el GCBA informe ello al Juzgado CAyT y luego de cumplido ello, tuvo por cumplida la sentencia al no haber observación de las partes respecto de lo informado por el GCBA sobre el nuevo proyecto reformulado presentado por GCDI. Dicha resolución del 23 de junio de 2025 quedó firme el día 1ro de julio de 2025.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

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 transcriptos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de agosto de 2025.

Fernando Sasiain
Comisión Fiscalizadora