



RESEÑA INFORMATIVA

GCDI S.A.

AL 30 DE JUNIO DE 2025

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

Hechos relevantes del período

GCDI S.A. – Composición del Comité de Auditoría y distribución de cargos:

Con fecha 29 de abril de 2025, se informa que en la reunión del Directorio celebrada el 28 de abril de 2025 se resolvió: (i) designar como miembros titulares del Comité de Auditoría a los Sres. Carlos Manfroni, Ernesto Javier de las Carreras y Carlos Castrillo; y (ii) designar como sus respectivos suplentes a los Sres. Tomás Iavicoli, Martín Castrillo, y Daniel Antúnez dejándose constancia que los directores titulares designados para formar parte del Comité de Auditoría revisten la condición de “independientes” en los términos de lo estipulado por el artículo 16, Capítulo III, Título II de las Normas de la CNV.

Con fecha 8 de mayo de 2025, se informa que en la reunión del comité celebrada en el día de la fecha se resolvió nombrar al Sr. Carlos Castrillo como presidente y al Sr. Ernesto Javier de las Carreras como vicepresidente.

GCDI S.A. – Cambios en la condición de independencia de ciertos directores:

Con fecha 22 de mayo de 2025, se informa que los Sres. Guillermo Montezanti y Carlos Castrillo informaron a la Sociedad que han perdido la condición de directores “independientes”. Al respecto, ambos comunicaron que su condición declarada ante la Sociedad es de “no independientes”; ello así, toda vez que desde el día de la fecha quedaron encuadrados en el artículo 11 del Tit. II, Cap. III, Secc. III de las Normas de la CNV tras haber sido designados como Directores titulares de una de las compañías subsidiarias de GCDI. Se pone de relieve que el reseñado cambio en la condición de los Directores referidos, no afecta los requerimientos legales ni estatutarios en cuanto a la cantidad de miembros de dicho órgano que deben ser “independientes”, manteniéndose invariable la composición del Comité de Auditoría.

Hechos relevantes posteriores al período

GCDI S.A. – Cambios en la condición de independencia de ciertos directores:

Con fecha 1 de julio de 2025, se informa que el Sr. Cristian Bruno, quien se desempeñaba como Director de Administración y Finanzas (CFO) de la Sociedad, ha presentado su renuncia al cargo por motivos personales; y (ii) que en su reemplazo, la Sociedad ha designado al Sr. Martin Castrillo como director de Administración y Finanzas de la Sociedad a partir del día de la fecha.

GCDI S.A. – Renuncias de director Titular y de síndico Suplente:

Con fecha 31 de julio de 2025, se informa que, en su reunión del 30 de julio de 2025, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó las renunciaciones presentadas por razones estrictamente personales, por el Sr. Guillermo Montezanti al cargo de director titular y por el Sr. Alfredo Klein al cargo de Síndico Suplente, ambas con efecto a la misma fecha de la citada reunión.

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Hitos relevantes acerca de nuestra actividad de construcción

Cliente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 30/06/2025
Club Atlético River Plate - Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti	Mar-22	Obra de renovación del Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti: Etapa 1 - construcción de graderíos Inferiores nivel 0 y Espacios Hospitality nivel 3. Incluyen las tareas de demoliciones, movimientos de suelos, estructuras de hormigón armado y metálicas, mamposterías, albañilería, carpinterías, pintura, revestimientos e instalaciones completas.	Mar-22	100%
	May-23	Etapa 2: corresponde a la renovación de los sectores hall central sector San Martin (nivel 0 del estadio), espacios hospitality sector Sívori, graderíos Sívori media (nivel 3 del estadio); postas médicas y baño en sectores Centenario y Belgrano (nivel 4 del estadio); baños y posta medica en sector Belgrano (nivel 3 del estadio); plateas altas de sectores San Martin, Sívori, Centenario y Belgrano y bajos gradas de plateas altas de sectores San Martin, Sívori, Centenario y Belgrano.	Jul -23	100%
	Mar-24	Etapa 3: corresponde a la renovación de los sectores de circulación e interiores de Palcos San Martin y Belgrano, Palco de Honor, cabinas de prensa Belgrano y anillo de circulación de planta baja.	Abr-24	92%
Club Atletico River Plate - Polo educativo de la armada en Vicente Lopez	Oct -24	Los trabajos incluyen la construcción de un gimnasio, la construcción de un edificio de apoyo y la realización de las obras de infraestructura para estos edificios.	Oct -24	34%
CNEA - Reactor R-10 Ezeiza	Feb-16	Los trabajos incluyen las obras civiles completas, obras de infraestructura y construcciones metálicas e instalaciones básicas.	Mar-16	100%
	Ago-23	Se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 17 que extiende el plazo de obra hasta septiembre de 2023. Con la última ampliación aprobada, al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 777,5 millones a valores de abril de 2016. En octubre de 2023 se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 18 que extiende el plazo de obra hasta enero de 2024 y se está formalizando la ampliación a marzo de 2024. Con la última ampliación aprobada, al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 785,5 millones a valores de abril de 2016.	Ago-23	
América Pavilion S.A. - OM Recoleta	Ene-17	Etapa 1: Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos"	Ene-17	99%
	Ago-17	Etapa 2: "Obra Húmeda": incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de marcos, herrerías y conductos de ventilación	Oct-17	
	May-19	Ampliación del contrato de construcción: incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termo mecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas".	Sep-19	
	May-23	En mayo de 2023 se acordó una reprogramación parcial hasta marzo 2024 donde se completan algunos sectores de las obras y luego se continuará negociando el resto de la obra.	May-23	
	Ene-24	Corresponde a la construcción de la estructura de hormigón del edificio ubicado en Callao 1033 dentro del mismo complejo.	Ene-24	30%
Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 - L'Avenue Libertador	Feb-19	El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente. La suspensión de obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implicaron la reprogramación del plazo de ejecución hasta marzo de 2024 y ampliaciones de contrato.	Mar-18	100%
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Aeroparque Jorge Newbery	Mar-22	Relocalización de Instalaciones de Gremios y Comedor del personal y mobiliarios, y las obras del sector de conexión internacional	Abr-22	100%
	Jun-18	Obra de la Nueva Sala Vip del Aeroparque Jorge Newbery en la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas de demoliciones, albañilería, carpinterías, revestimientos, equipamiento e instalaciones.	Jul-22	
Fideicomiso Los Molinos - BLISS – Edificio Marina	Sep-22	Los trabajos comprenden las tareas de excavación, submuración, movimiento de suelos, fundaciones y estructura de hormigón en	Oct-22	100%

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

		altura e instalación eléctrica básica		
	Nov-23	Los Trabajos comprenden la terminación de la obra que comprende albañilería, instalaciones, carpintería e instalaciones.	Nov-23	85%
SPX S.A. - Edificio SUCRE 925	Jun-23	SPX S.A., aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de Estructura de Hormigón Armado del Edificio ubicado en calle Sucre 925, barrio de Belgrano, de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden la construcción de la estructura de hormigón armado de la Obra general con la provisión total de materiales, servicios e ingeniería.	Sep-23	98%
	May-24	2024 SPX S.A. aceptó la oferta por la segunda etapa de la Obra que corresponde a los trabajos de albañilería, instalaciones y terminaciones.	Jun-24	59%
Hotel Plaza	Jun-23	Galerías Pacifico S.A. y Alvear Palace Hotel S.A.I., aceptaron la oferta de la Sociedad para la obra de Demolición, excavación, caja seca y puesta a tierra que corresponde a la primera etapa de la Obra de Renovación del Hotel Plaza ubicado en el barrio de Retiro, C.A.B.A.	Ago-23	20%
Argentina Commercial Properties S.A. - Sheraton Hotel – Buenos Aires	Abr-23	Argentina Commercial Properties S.A aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de remodelación de habitaciones y pasillos del Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center ubicado en calle San Martín 720 de la Ciudad de Buenos Aires	Jul-23	100%
	Dic-24	Argentina Commercial Properties aceptó la oferta de la Sociedad para la segunda etapa de obra civil de remodelación de habitaciones y pasillos del Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center, que incluyen 220 habitaciones en los medios pisos de 12 a 23 y piso 3 completo (SPA y Gimnasio).	Feb-25	11%
GCH Nuñez S.A. - Edificio AURA NUÑEZ – Obra completa	Jun-23	GCH Nuñez SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Cuba 4555, barrio de Nuñez de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado, la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total.	Oct-23	25%
GCH Olivos S.A. - Edificio AURA OLIVOS	Ene-24	GCH Olivos SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Guillermo Rawson 2729, de Olivos en Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado y la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total.	May-24	13%
Residencias Arribeños S.A. – Edificio The Collection ARRIBEÑOS 1530	Ago-24	Los trabajos están planteados en dos etapas, la etapa 1 comprenden las tareas de Demolición, excavación, submuración y la Etapa 2 la estructura de hormigón armado de subsuelos, PB y 15 pisos, incluyendo la ayuda de gremios.	Sep-24	20%
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.	Ago-18	Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A, por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales externas, y Grupo C que comprende la instalación termo mecánica. Como consecuencia de las medidas adoptadas tomadas por el Gobierno Nacional y en particular por las autoridades aeroportuarias, tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, Aeropuertos Argentina 2000 S.A. comunicó a la Sociedad la suspensión de la obra desde el 19 de marzo de 2020.	Sep-18	100%
	May-24	Ampliación de la Sala de Embarque Doméstica en Hall E y la Nueva Sala Vip dentro de la Terminal del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza.	Jun-24	92%
	Ene-25	American Airlines INC Sucursal Argentina aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de la instalación conta incendios del Hangar en la terminal del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires.	Abr-25	100%
Madero Harbour S.A - Edificio Osten Tower	Nov-24	Los trabajos contratados comprenden las tareas de terminaciones de hormigón, albañilería, carpinterías y herrería, coordinación de instalaciones y ayuda de gremios, en la obra que comprende 3 subsuelos, planta baja y 27 pisos y azotea.	Dic-24	14%

Hitos relevantes acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

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

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

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

A la fecha de emisión de estos estados financieros fueron vendidas y entregadas 327 unidades funcionales. Por otro lado, FDB cuenta con 2 unidad funcionales en stock, compuesto por un local comercial y un departamento. El local se encuentra reservado y a su vez alquilado. El emprendimiento se encuentra finalizado.

Astor San Telmo

El 21 de marzo de 2025 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires emitió el nuevo permiso de ejecución de obra. La Sociedad comunicó dicha circunstancia ante el Juzgado CAyT a fin de informar que se ha dado cumplimiento a la sentencia dictada en el juicio de amparo que ordenara la reformulación del proyecto edilicio.

Metra Puerto Norte

La construcción del Emprendimiento se ha finalizado, quedando ciertas tareas pendientes de ejecución que no han impedido la entrega de unidades funcionales a sus adquirentes. A fecha de emisión de los estados financieros, se entregó la posesión de 132 departamentos y 4 locales. Se estima finalizar la posesión de la totalidad de las unidades durante los próximos meses.

I. DATOS ESTADISTICOS

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

	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024*	Jun 30, 2023*	Jun 30, 2022*	Jun 30, 2021*
Volumen de producción (m2) **	28.092	38.552	54.049	37.947	34.866
Ventas de construcción en el mercado local	35.541.049	48.774.051	68.381.283	48.008.930	44.110.921

* Saldos reexpresados al 30.06.2025.

** Se tomó como parámetro el "Costo de construcción del metro cuadrado (en pesos) según modelo de vivienda" para el mes de junio de 2025 informado por la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA)

II. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

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

	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Activo no corriente	109.661.039	124.995.887	138.549.973	140.009.250	216.265.796
Activo corriente	35.537.071	39.051.689	77.167.775	97.179.217	94.412.511
Total del activo	145.198.110	164.047.576	215.717.748	237.188.467	310.678.307
Pasivo no corriente	86.715.163	92.174.892	86.968.563	87.655.102	141.107.598
Pasivo corriente	56.809.021	65.197.824	93.087.799	104.545.987	90.634.777
Total del pasivo	143.524.184	157.372.716	180.056.362	192.201.089	231.742.375
Atribuible a los propietarios de la controladora	1.673.926	6.674.860	35.661.386	44.987.378	78.935.932
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
Total del patrimonio neto	1.673.926	6.674.860	35.661.386	44.987.378	78.935.932
Total del pasivo y patrimonio neto	145.198.110	164.047.576	215.717.748	237.188.467	310.678.307

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

III. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

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

	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Resultado operativo	(8.193.612)	(15.709.901)	5.703.318	(15.992.283)	(5.315.887)
Resultado por inversiones en sociedades	2.227.927	(4.690.911)	448.494	(6.939.529)	(24.956.884)
Resultado por venta de sociedades	-	-	-	10.122.308	-
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(3.656.902)	(3.943.696)	(10.875.596)	(8.719.224)	(4.699.153)
Ingresos financieros	750.777	2.305.064	4.671.198	6.531.864	1.585.380
Costos financieros	(2.228.164)	(3.484.862)	(2.946.601)	(7.516.495)	(12.508.162)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.073.064	12.312.781	7.393.624	1.925.354	11.985.842
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(9.026.910)	(13.211.525)	4.394.437	(20.588.005)	(33.908.864)
Impuesto a las Ganancias	537.315	(3.657.620)	(3.016.410)	(3.185.168)	(1.175.438)
Resultado del período	(8.489.595)	(16.869.145)	1.378.027	(23.773.173)	(35.084.302)
Otro resultado integral	180.853	5.858.826	1.218.135	440.954	(138.417)
Resultado integral total del período	(8.308.742)	(11.010.319)	2.596.162	(23.332.219)	(35.222.719)

IV. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

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

	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Fondos (utilizados) en actividades operativas	586.514	(1.194.309)	(2.915.781)	(15.079.666)	16.389.758
Fondos generados por actividades de inversión	2.516.650	1.351.344	2.596.105	47.003.395	(14.570.686)
Fondos generados (utilizados en) por actividades de financiación	(3.723.102)	(954.248)	331.450	(27.599.672)	(6.881.527)
Total de fondos (utilizados) durante los períodos	(619.938)	(797.213)	11.774	4.324.057	(5.062.455)

V. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Jun 30, 2025	Jun 30, 2024	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,63	0,60	0,83	0,93	1,04
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,01	0,04	0,20	0,23	0,34
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,76	0,76	0,64	0,59	0,70

VI. PERSPECTIVAS

El déficit fiscal desapareció a inicios de 2024 y la emisión descontrolada de pasivos del Banco Central solo unos meses después. Como resultado, la inflación comenzó a reducirse significativamente, ahora con una velocidad menor en los últimos 5 años. La actividad económica muestra una clara recuperación, impulsada por la estabilidad nominal de una pureza inesperada que incluye un déficit cero y emisión cero, unida al resurgimiento del crédito al sector privado. Recientemente, se eliminaron todas las restricciones cambiarias a personas físicas, mientras para empresas se levantó otra capa de restricciones. La mayor libertad cambiaria provocó que la brecha cayera a menos del 2%, su menor valor tras 5 años con Cepo para personas y empresas. Asimismo, los salarios siguen recuperándose en términos reales y la pobreza disminuyendo significativamente: se estima que a finales de 2025 la pobreza se encontrará cerca del 32%, una reducción histórica de 20 puntos porcentuales en sólo 24 meses.

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Las cuentas nacionales del primer trimestre de 2025 trajeron resultados inesperados frente a estimaciones elaboradas por analistas privados y organismos internacionales, incluido el FMI. Estas proyecciones habían sido conservadoras, especialmente respecto del desempeño del consumo, la inversión privada y el valor del PBI per cápita en dólares frente a un año atrás.

El Banco Mundial elevó su proyección de crecimiento para la economía argentina en 2025 a 5,5%. La cifra representa una mejora de 0,5 puntos porcentuales respecto de la previsión publicada en enero. El panorama local contrasta con el global, donde el aumento de las tensiones comerciales y la incertidumbre normativa llevarán a que el crecimiento registre este año su ritmo más lento desde 2008. Tras dos años de recesión, según indica en su informe Perspectivas Económicas Mundiales, el organismo también proyecta una expansión de 4,5% para 2026, aunque ese cálculo refleja un leve recorte de 0,2 puntos en comparación con su informe anterior. La mejora para este año se debe principalmente al impulso del agro, la energía y la minería, junto a la estabilización macroeconómica, la eliminación de controles cambiarios y nuevas reformas favorables a los negocios, que deberían mejorar la confianza de los consumidores e inversores.

Con respecto al acuerdo con el FMI, el organismo opina que, como parte del proceso de estabilización, se espera que la desinflación genere un aumento de los ingresos reales de los hogares, impulsando aún más la recuperación. Se espera que el gobierno continúe manteniendo superávits fiscales en consonancia con el nuevo programa de política económica respaldado por el Fondo Monetario Internacional (FMI).

Argentina se menciona como una de las pocas grandes economías latinoamericanas que mostró indicadores económicos sólidos en el primer trimestre de 2025.

En comercio exterior, el panorama resulta alentador: en 2024 se logró revertir el déficit comercial de 2023, y el superávit continúa en 2025. Las exportaciones crecen no solamente por el campo; Vaca Muerta también es un punto fundamental.

En el ámbito financiero, el proceso ha sido aún más acelerado: el riesgo país decreció de 2.600 puntos básicos en octubre de 2023 a 651 pb en la actualidad. Tras las elecciones de 2023, acciones y bonos triplicaron su valor de mercado.

Por otro lado, la inflación continuará colapsando. Los fundamentos monetarios y fiscales son muy sólidos. La economía está creciendo, lo que implica un aumento natural de la demanda de dinero por razones transaccionales, aún mayor debido al crecimiento del crédito y al crowding-in. Es decir, el ahorro privado ahora financia la inversión privada.

Al mismo tiempo, el BCRA no está emitiendo y ha establecido metas que dejan la oferta de dinero prácticamente fija, por lo que luce absolutamente inevitable el colapso de la inflación hacia 2026. El escenario base pronostica una inflación inferior al 15% anual para 2026 y de un dígito anual para 2027, algo no visto desde hace 25 años.

Las exportaciones también parecen tener potencial de crecimiento. Además de las inversiones en Vaca Muerta en el marco del RIGI, recientemente se eliminaron las altas retenciones a las exportaciones de bienes industriales.

En conclusión, a medida que el crecimiento económico se fortalezca, la inflación disminuya y el riesgo país continúe a la baja, parece probable un aumento de la inversión (extranjera y local). Particularmente luego de la consolidación política tras un buen resultado potencial en las elecciones legislativas a nivel nacional (octubre 2025).

La industria de la Construcción

La industria de la construcción se encuentra en el centro de un complejo entramado económico, presionada por variables macroeconómicas inestables, cambios en el tipo de cambio y un sistema financiero aún débil en materia de créditos productivos. En un escenario donde el costo de construir se incrementa en dólares y el acceso al financiamiento continúa siendo limitado, los desarrolladores, inversores y trabajadores del rubro buscan adaptarse sin perder ritmo.

La diferencia entre costos y precios impacta directamente en las decisiones de inversión. Mientras construir se volvió más caro, el valor de venta no se ajustó al nuevo nivel, lo que reduce la rentabilidad esperada. Varios desarrolladores suspendieron proyectos por falta de viabilidad económica o buscaron métodos de construcción más económicos, como estructuras modulares o sistemas mixtos con menor carga de materiales tradicionales.

El costo de la construcción se desaceleró fuerte al 1,3% en junio y acumuló una variación del 8,8% en lo que va del año y del 31% a nivel interanual con respecto al mismo mes del año pasado, quedando por debajo de la inflación, que fue del 1,6%. El resultado del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires (ICC) que informó el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec) se explica por un avance del 1,0% en los materiales, del 1,4% en la mano de obra y del 1,5% en los gastos generales.

La apertura de las importaciones podría funcionar como un amortiguador en el mediano plazo, al facilitar el acceso a insumos a menor costo y mejorar la competitividad. No obstante, esa estrategia depende de definiciones macroeconómicas más amplias y de la normalización del comercio exterior.

En este contexto, el mercado se mueve con cautela. Los desarrolladores evalúan cuidadosamente las zonas donde construir, priorizando barrios con alta demanda y potencial de venta rápida. Mientras tanto, los propietarios que buscan vender deben enfrentar la competencia de un amplio stock, que aún no refleja el nuevo valor del costo de reposición.

Ciertos indicadores marcan señales incipientes de recuperación. En abril de 2025, la construcción mostró un crecimiento mensual del 5,1%, el mejor desempeño desde mediados de 2024. Este repunte estuvo motorizado principalmente por obras públicas no residenciales, programas provinciales de infraestructura básica y, en menor medida, por obras privadas financiadas con recursos propios. Sin embargo, la mejora aún no logra consolidarse. Los datos preliminares de mayo muestran una caída en el consumo de materiales de construcción, retroceso en los despachos de cemento y una disminución en las expectativas del sector. La reactivación

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

no es homogénea y parece responder más a estímulos puntuales que a un cambio estructural en las condiciones del mercado.

Uno de los principales obstáculos que enfrenta la industria es la escasa disponibilidad de crédito de largo plazo. En un país con alta inflación y escasa confianza en la moneda local, el sistema financiero no logra canalizar recursos suficientes hacia la construcción ni hacia la demanda de vivienda. A pesar de que en mayo de 2025 se otorgaron hipotecas UVA por el monto más alto desde 2018, el volumen sigue siendo marginal: representa apenas el 0,2% del PBI, cuando en la década del 90 este ratio superaba el 4%. Además, el crédito bancario específico para la construcción apenas llega al 2% del total del crédito al sector privado. Este porcentaje contrasta con el 7% que supo representar hace tres décadas. La falta de instrumentos de fondeo a largo plazo limita la posibilidad de planificar obras a escala, con financiamiento estructurado y previsibilidad en los costos.

A pesar del contexto restrictivo, el mercado inmobiliario comenzó a mostrar ciertos signos de reactivación en la demanda. Las ventas de propiedades en pozo y unidades usadas experimentaron un leve repunte, sostenido por un segmento de compradores que buscan resguardar valor ante la falta de opciones financieras. La brecha cambiaria controlada y una inflación que empieza a mostrar desaceleración contribuyen a que algunos ahorristas vuelvan a mirar al ladrillo como alternativa. Asimismo, comienzan a vislumbrarse nuevas oportunidades para desarrolladores que logren adaptarse. En un contexto donde la competencia se reduce, la construcción eficiente, con buen diseño y buena ubicación, sigue encontrando demanda. El diferencial lo marcan hoy la transparencia, la adaptabilidad y la profesionalización del negocio.

En paralelo, el sistema financiero empieza a dar señales tímidas de evolución. Diversas entidades comenzaron a prepararse para una eventual securitización de hipotecas, un mecanismo que permitiría transformar los préstamos otorgados en instrumentos financieros negociables. Esta innovación ofrecería a los bancos una fuente genuina de fondeo de largo plazo, rompiendo así con uno de los principales cuellos de botella del sistema. Aunque todavía se encuentra en fase exploratoria, la posibilidad de contar con un mercado secundario de hipotecas podría sentar las bases de un sistema crediticio más profundo y dinámico. Esto resultaría clave para ampliar el acceso a la vivienda, dinamizar la demanda y permitir que la construcción se convierta en uno de los motores de la recuperación económica.

Asimismo, distintas herramientas de financiamiento estructurado comienzan a ser exploradas por inversores institucionales. Fondos comunes de inversión, fideicomisos inmobiliarios, y vehículos de inversión colectiva podrían canalizar el ahorro privado hacia proyectos de construcción, siempre y cuando existan reglas claras, estabilidad jurídica y mecanismos de control adecuados.

La construcción atraviesa una etapa de transición compleja. Con un escenario de costos crecientes en dólares, ausencia de crédito masivo, y márgenes cada vez más acotados, el sector se ve obligado a reinventarse. La clave para sostener la actividad pasa por encontrar un equilibrio entre la cautela y la acción: seguir desarrollando obras, aunque más selectivamente; mantener la plantilla laboral, aunque con ajustes; y adaptar los productos a una demanda más exigente y racional.

A pesar de las dificultades, la construcción sigue siendo una industria con enorme potencial para generar empleo, dinamizar la economía y resolver el déficit habitacional estructural que afecta a millones de personas. En este contexto, cada ladrillo colocado no es solo una inversión en metros cuadrados: es una apuesta al futuro.

En este proceso, resultará fundamental el rol del Estado en todos sus niveles. Desde programas de infraestructura pública que generen efecto multiplicador, hasta incentivos fiscales para desarrolladores que prioricen eficiencia energética o integración urbana, las políticas públicas pueden actuar como catalizadoras de un nuevo ciclo de crecimiento.

El futuro del mercado dependerá de cómo se resuelva esa brecha y de qué modo evolucionen la inflación, el tipo de cambio y el ingreso disponible. Por ahora, la actividad sigue marcada por la prudencia y la necesidad de adaptarse a un escenario cambiante.

Respecto al año en curso, con el cambio de marca consolidado, la Sociedad continuará focalizando sus esfuerzos en el negocio de construcción con el fin de aumentar el volumen de su backlog (contratos de construcción en cartera) el que al 31 de marzo de 2025 ascendía a más de \$ 69.010 millones.

Asimismo, la Compañía procurará la finalización de los emprendimientos inmobiliarios en curso.

Con el propósito de robustecer la estructura patrimonial de la Sociedad, dotarla de un capital de trabajo acorde a su nivel de actividad y viabilizar el cumplimiento de su plan de negocios, el 25 de abril de 2025, la Asamblea General de Accionistas aprobó un aumento de capital social por hasta la suma de valor nominal \$ 3.000.000.000, delegando en el Directorio de la Sociedad, por dos años, la determinación de la oportunidad de la emisión y de la totalidad de los restantes términos y condiciones de las nuevas acciones ordinarias y la oferta pública de las mismas.

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

AGRADECIMIENTOS

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

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

EL PRESIDENTE