



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

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

RESEÑA INFORMATIVA	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS	16
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSANDOS	17
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS	18
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS	19
Nota 1. Información corporativa	20
1.1. Modelo de negocio y cambio de marca	20
1.2. Estructura corporativa	21
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	22
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	22
3.1. Normas contables profesionales aplicadas	22
3.2. Unidad de medida	22
3.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas	22
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	23
4.1. Normas contables aplicables	23
4.2. Bases de consolidación	23
4.3. Moneda funcional	23
4.4. Información comparativa	23
4.5. Estacionalidad de las operaciones	24
4.6. Adquisiciones y disposiciones	24
4.7. Administración del riesgo financiero	24
Nota 5. Propiedades, planta y equipo	24
Nota 6. Activos intangibles	25
Nota 7. Plusvalía	25
Nota 8. Inventarios	26
Nota 9. Activos por impuestos	26
Nota 10. Otros créditos	27
Nota 11. Créditos por ventas	27
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo	28
Nota 13. Pasivos por impuestos	28
Nota 14. Provisiones	28
Nota 15. Pasivos por contratos	29
Nota 15. Pasivos por contratos (continuación)	29
Nota 16. Otras cuentas por pagar	29
Nota 17. Préstamos	30
Nota 17. Préstamos (continuación)	30
Nota 18. Otras cargas fiscales	30
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales	31
Nota 20. Deudas comerciales	31
Nota 21. Capital social	31
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	31
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	32
Nota 24. Gastos de comercialización	32
Nota 25. Gastos de administración	32
Nota 26. Otros gastos operativos	33
Nota 27. Otros ingresos / (egresos), netos	33
Nota 28. Resultados financieros	33
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	34
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)	35
Nota 30. Partes relacionadas	36
Nota 30. Partes relacionadas (continuación)	37
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas	37
Nota 32. Reclamos	37
Nota 32. Reclamos (continuación)	38
Nota 33. Propiedades de inversión	40
Nota 34. Información de segmentos	40
Nota 35. Resultado por acción	42
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV	42
Nota 37. Determinación de valores razonables	43
Nota 38. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo	45
38.1 Otros juicios relacionados con la obra Astor San Telmo	46
Nota 39. Información sobre los ingresos por contratos	47
39.1 Desagregación de los ingresos	47
Nota 40. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	48
Nota 41. Aprobación de los estados financieros consolidados	48
Nota 42. Hechos relevantes	48

Nota 42. Hechos relevantes (continuación)	49
Nota 43. Hechos posteriores al cierre	49
Nota 43. Hechos posteriores al cierre (continuación)	50
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS	52
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS	53
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS	54
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS	55
Nota 1. Propósito de los estados financieros	56
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	56
Nota 3. Actividad de la Sociedad	56
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros Separados	56
Nota 5. Propiedades, planta y equipo	57
Nota 6. Activos intangibles	58
Nota 7. Propiedades de inversión	58
Nota 8. Inversiones en sociedades	59
Nota 9. Plusvalía	59
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades	60
Nota 11. Inventarios	61
Nota 12. Activos por impuestos	61
Nota 13. Otros créditos	62
Nota 14. Créditos por ventas	62
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo	63
Nota 16. Pasivos por impuestos	63
Nota 17. Provisiones	63
Nota 18. Pasivos por contrato	64
Nota 19. Otras cuentas por pagar	64
Nota 20. Préstamos	64
Nota 21. Otras cargas fiscales	65
Nota 22. Deudas comerciales	65
Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales	66
Nota 24. Capital social	66
Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias	66
Nota 26. Costo de las actividades ordinarias	66
Nota 27. Gastos de comercialización	67
Nota 28. Gastos de administración	67
Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos	68
Nota 31. Resultados financieros	68
Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	69
Nota 33. Partes relacionadas	70
Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV	72
Nota 35. Reclamos	73
Nota 36. Guarda de documentación	73
Nota 37. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio	73



RESEÑA INFORMATIVA

GCDI S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Hechos relevantes del período

GCDI S.A. – Cambios en la Gerencia de la Sociedad:

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, presentó su renuncia al cargo por motivos personales; y (ii) que en su reemplazo, la Sociedad designó al Sr. Martin Castrillo como director de Administración y Finanzas (CFO) de la Sociedad.

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 renuncias 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.

GCDI S.A. – Responsable de Relaciones con el Mercado:

Con fecha 8 de agosto de 2025, se informa que, en la reunión de Directorio de la Sociedad celebrada en la misma fecha, se decidió: (i) revocar la designación del Sr. Cristian Bruno como responsable de Relaciones con el Mercado; (ii) ratificar la designación del Sr. Daniel Antúnez; y (iii) designar al Sr. Martín Castrillo dentro de la nómina de Responsables de Relaciones con el Mercado. En función de lo expuesto, se deja constancia que los Sres. Daniel Antúnez y Martín Castrillo son los responsables de Relaciones con el Mercado de la Sociedad, quienes velarán por la observancia de los deberes informativos propios del régimen de oferta pública y exigidos por las normas de la CNV.

GCDI S.A. – Acuerdo con Newbery 3431 S.A. - Emprendimiento OM Palermo:

Con fecha 11 de agosto de 2025, se informa que en la misma fecha quedó perfeccionado un acuerdo con Newbery 3431 S.A. por medio del cual la Sociedad ha acordado la renuncia a sus derechos sobre 28 unidades funcionales de variada tipología, 6 cocheras con bauleras y 14 cocheras sin bauleras, todas ellas en construcción y pertenecientes al emprendimiento "OM Palermo" sito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -así como la rescisión de los boletos de compraventa correspondientes-, a cambio de una compensación total de USD 2.950.000 a cargo de Newbery 3431 S.A., instrumentada mediante un pago inicial por la suma de USD 900.000 y quince 15 cuotas mensuales y consecutivas pagaderas mediante la emisión de pagarés bursátiles en el Mercado Argentino de Valores S.A., y garantizados parcialmente mediante cesión en garantía de títulos públicos. El acuerdo alcanzado permitió a la Sociedad monetizar los activos mencionados anteriormente para aplicar dichos fondos a su giro operativo.

GCDI S.A. – Renuncias de directores Suplentes:

Con fecha 16 de septiembre de 2025, se informa que, en la reunión celebrada en la misma fecha, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó las renuncias presentadas el 9 de septiembre de 2025, por razones estrictamente personales, por los Sres. Tomás Iavicoli, Santiago Mc Cormick y Daniel Antúnez a sus respectivos cargos de directores suplentes.

GCDI S.A. - Renuncia de director de Capital Humano:

Con fecha 22 de septiembre de 2025, se informa que, el Sr. Gabriel Gómez, quien se desempeñaba como director de Capital Humano de la Sociedad, presentó su renuncia al cargo por motivos personales con efecto al 24 de septiembre de 2025.

GCDI S.A. Solicitud de Consentimiento – Obligaciones Negociables Clase XVI:

Con fecha 22 de septiembre de 2025, la Sociedad informó la aprobación por parte del Directorio de una Solicitud de Consentimiento dirigida a los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI, a fin de modificar determinados términos y condiciones de dicha clase.

La propuesta incluyó la extensión del vencimiento a septiembre de 2030, un nuevo cronograma de amortización y pago de intereses con tasas fijas crecientes, la posibilidad de capitalización parcial de intereses y la aplicación del producido de la eventual venta del inmueble "Hudson" al repago de las obligaciones. Asimismo, se contempla la liquidación del Fideicomiso MPN y la obtención de dispensas para emitir nuevas Obligaciones Negociables Clase XVIII por hasta US\$10 millones, ceder derechos del proyecto "Astor San Telmo" y contraer un crédito por hasta US\$8 millones destinados a capital de trabajo.

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Hechos relevantes posteriores al período

GCDI S.A. Solicitud de Consentimiento – Obligaciones Negociables Clase XVI:

Con fecha 2 de octubre de 2025, se informa que en relación con la solicitud de consentimiento a los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI, la Sociedad obtuvo el consentimiento de Tenedores Clase XVI que representan el 72,59% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables Clase XVI en circulación, superando de esta forma el 66,00% requerido en el Suplemento de Prospecto a los efectos de aprobar la Propuesta, que fuera solicitada en la Solicitud de Consentimiento. En este contexto, se destaca que, de conformidad con lo establecido en la Solicitud de Consentimiento, la obtención de la Mayoría Necesaria requerida por el Suplemento de Prospecto implica (i) la Reestructuración de las Obligaciones Negociables, (ii) la Conformidad para Liquidar el Fideicomiso MPN, y (iii) las Dispensas al Límite de Endeudamiento.

GCDI S.A. No Pago bajo las Obligaciones Negociables Clase XVI:

Con fecha 9 de octubre de 2025, se informa que en relación con la solicitud de consentimiento por medio de la cual la Sociedad solicitó el consentimiento de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI debido a ciertas restricciones operativas y de liquidez, el pago correspondiente al 1,5% del capital de las Obligaciones Negociables en circulación, comprometido de conformidad con el Suplemento de Prospecto, no se efectuaría en la fecha prevista, encontrándose el pago sujeto al período de gracia establecido.

GCDI S.A. Incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables Clase XVI:

Con fecha 22 de octubre de 2025 se informó que la Sociedad procedió al pago del monto equivalente al 1,5% del capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, conforme lo estipulado en el Suplemento de Prospecto.

GCDI S.A. Transferencia de ADRs:

Con fecha 30 de octubre de 2025, se informa que la Sociedad ha tomado conocimiento de la transferencia por parte de Inversora del Sur LLC (sociedad 100% controlada por PointArgentum Master Fund LP) a Haselt S.A. de 25.734.772 American Depositary Shares, representativas de 386.021.580 acciones ordinarias de la Sociedad y que constituyen aproximadamente el 42,1% del capital total en circulación de la Sociedad. La operación comunicada no implicó un cambio de control de la Sociedad, ya que el vendedor no tenía el control de la Sociedad en los términos del artículo 87 y concordantes de la Ley de Mercado de Capitales.

GCDI S.A. Renuncia de director Titular y designación de reemplazante:

Con fecha 3 de noviembre de 2025, se informa que en su reunión del 31 de octubre de 2025, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó la renuncia presentada por razones estrictamente personales, por el Sr. Carlos Castrillo al cargo de director titular, con efecto a la misma fecha de la citada reunión. Asimismo, en dicha reunión, en atención a la vacancia del respectivo director suplente, tal como prevé el último párrafo del art 258 de la LGS y en ausencia de otra previsión estatutaria, la Comisión Fiscalizadora designó al Sr. Rubén Darío Montes como director titular no independiente hasta la finalización del mandato del director saliente, quien adicionalmente reemplazará al Sr. Castrillo como miembro del Comité de Auditoría.

GCDI S.A. Embargos sobre derechos respecto a boletos no comercializados:

Con fecha 7 de noviembre de 2025, se informa que, en los autos “Moreno María Belén y otros c/GCDI S.A. s/cumplimiento de contrato”; y (ii) en los autos “Cejas, Mariano Andrés c/GCDI S.A. s/cumplimiento de contrato”, ambos en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 43, el Juez interviniente ha ordenado a la Sociedad comunicar como hecho relevante a la Comisión Nacional de Valores, la traba de sendas medidas cautelares de embargo, en la primera causa por la suma de AR\$ 52.000.000 más la suma de AR\$ 26.000.000 presupuestados provisionalmente para responder a intereses y costas; y en la segunda causa por la suma de AR\$ 22.800.000 más la suma de AR\$ 11.400.000 presupuestados provisionalmente para responder a intereses y costas. En ambos casos la medida ha sido trabada sobre los derechos que posea la Sociedad respecto a los boletos no comercializados del proyecto “Astor San Telmo” ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Hitos relevantes acerca de nuestra actividad de construcción

Ciente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 30/09/2025
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	100%
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. Se firmó la cancelación anticipada de la obra de común acuerdo entre las partes. El comitente continuará con la obra.	Oct -24	43%
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	100%
	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	31%
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,	Jul-22	

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

		equipamiento e instalaciones.		
Fideicomiso Los Molinos - BLISS – Edificio Marina	Sep-22	Los trabajos comprenden las tareas de excavación, submuración, movimiento de suelos, fundaciones y estructura de hormigón en altura e instalación eléctrica básica	Oct-22	100%
	Nov-23	Los Trabajos comprenden la terminación de la obra que comprende albañilería, instalaciones, carpintería e instalaciones. Se está negociando un acuerdo por la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.	Nov-23	90%
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	62%
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	24%
Argentina Commercial Properties S.A. - Sheraton Hotel – Buenos Aires	Abr-23	Argentina Commercial Properties S.A aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de remodelación de habitaciones y pasillos del Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center ubicado en calle San Martin 720 de la Ciudad de Buenos Aires	Jul-23	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	13%
GCH Núñez S.A. - Edificio AURA NUÑEZ – Obra completa	Jun-23	GCH Núñez SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Cuba 4555, barrio de Núñez 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. El 31 de agosto se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.	Oct-23	27%
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. El 31 de agosto y se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.	May-24	14%
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. El 31 de agosto se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.	Sep-24	84%
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	100%
	Ene-25	American Airlines INC Sucursal Argentina aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de la instalación contra incendios del Hangar en	Abr-25	

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

		la terminal del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires.		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. El 31 de agosto se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.	Dic-24	20%

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.)

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. 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 nueve meses)

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024*	Sep 30, 2023*	Sep 30, 2022*	Sep 30, 2021*
Volumen de producción (m2) **	35.831	55.128	75.394	56.580	57.950
Ventas de construcción en el mercado local	47.900.437	73.696.049	100.788.505	75.637.061	77.468.787

* Saldos Re expresados al 30.09.2025.

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

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

II. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

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

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Activo no corriente	120.279.282	126.254.895	151.081.451	141.400.288	225.054.160
Activo corriente	28.493.770	45.856.878	59.110.651	96.079.611	99.106.291
Total del activo	148.773.052	172.111.773	210.192.102	237.479.899	324.160.451
Pasivo no corriente	90.706.362	92.336.195	95.791.579	84.259.803	143.743.678
Pasivo corriente	57.223.427	65.837.430	82.322.280	111.823.371	102.945.411
Total del pasivo	147.929.789	158.173.625	178.113.859	196.083.174	246.689.089
Atribuible a los propietarios de la controladora	843.263	13.938.148	32.078.243	41.396.725	77.471.362
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
Total del patrimonio neto	843.263	13.938.148	32.078.243	41.396.725	77.471.362
Total del pasivo y patrimonio neto	148.773.052	172.111.773	210.192.102	237.479.899	324.160.451

III. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

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

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Resultado operativo	(8.332.537)	(13.027.522)	3.368.365	(18.572.848)	(4.414.687)
Resultado por inversiones en sociedades	2.240.967	(3.193.953)	(695.887)	(10.274.127)	(30.406.596)
Resultado por venta de sociedades	-	27.138	-	10.789.050	(1.227.734)
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(6.969.848)	(6.808.760)	(18.497.770)	(13.552.606)	(6.633.182)
Ingresos financieros	1.008.229	2.981.402	5.665.772	9.090.915	4.911.221
Costos financieros	(3.288.260)	(5.347.230)	(4.648.495)	(9.399.676)	(18.220.839)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	3.235.080	14.129.860	14.769.850	5.270.116	17.474.173
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(12.106.369)	(11.239.065)	(38.165)	(26.649.176)	(38.517.644)
Impuesto a las Ganancias	2.610.621	(462.191)	(3.891.583)	(4.827.885)	(3.918.615)
Resultado del período	(9.495.748)	(11.701.256)	(3.929.748)	(31.477.061)	(42.436.259)
Otro resultado integral	(239.448)	6.898.726	1.409.920	54.123	(162.238)
Resultado integral total del período	(9.735.196)	(4.802.530)	(2.519.828)	(31.422.938)	(42.598.497)

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

IV. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

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

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Fondos (utilizados) en actividades operativas	(1.537.343)	(5.327.293)	(4.823.672)	(21.079.651)	(5.982.701)
Fondos generados por actividades de inversión	2.658.783	3.974.990	2.418.916	50.029.246	4.965.271
Fondos generados (utilizados en) por actividades de financiación	(1.986.598)	1.198.761	741.657	(28.395.343)	(3.161.775)
Total de fondos (utilizados) durante los períodos	(865.158)	(153.542)	(1.663.099)	554.252	(4.179.205)

V. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,50	0,70	0,72	0,86	0,96
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,01	0,09	0,18	0,21	0,31
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,81	0,73	0,72	0,60	0,69

VI. PERSPECTIVAS

Durante la última década, Argentina atravesó un ciclo económico marcado por un amplio desequilibrio fiscal y monetario, alta inflación y volatilidad económica. Sin embargo, los datos recientes sugieren que se está gestando un cambio estructural en el modelo económico, sustentado en tres pilares: consolidación fiscal, expansión de sectores estratégicos (energía y minería) y un marco regulatorio que busca atraer inversiones de largo plazo.

Uno de los cambios más significativos, que aportó mayor estabilidad macroeconómica y, por lo tanto, un mejor panorama inversor, ha sido la obtención del equilibrio fiscal. Tras años de déficit crónico, en 2024 Argentina logró un superávit primario y financiero por primera vez desde 2006, con un superávit fiscal de 0,3% del PIB. En 2025, el resultado acumulado a junio muestra un superávit primario equivalente a 0,9% del PIB y financiero de 0,4%. Se espera que el año cierre con un superávit financiero de 0,2%. Este logro se explica por la reducción de subsidios y del gasto en diversas áreas del gobierno, a pesar de la eliminación del Impuesto PAIS y de los derechos de exportación. La consolidación fiscal ha sido la base para estabilizar expectativas y reducir la dependencia del financiamiento monetario. De cara al 2026 el poder ejecutivo ya ha enviado al presupuesto para su revisión en el congreso y el mismo refleja que se continuará con la prudencia fiscal, proyectando un superávit primario de 1,5% del PBI y unas cuentas fiscales consolidadas equilibradas.

El cambio de modelo económico cuenta con un sustento electoral parcial: no hay consenso pleno, pero sí una base suficiente para avanzar en reformas estructurales, especialmente si los beneficios (empleo, divisas, crecimiento) se materializan en el corto plazo.

Los datos sugieren que Argentina atraviesa un punto de inflexión. La combinación de superávit fiscal, expansión exportadora en energía y minería, y un marco regulatorio pro-inversión configura un escenario inédito en la última década. Sin embargo, persisten riesgos, aunque menores: volatilidad política, dependencia de precios internacionales y cuellos de botella en infraestructura.

Las perspectivas económicas sufrieron varios cambios luego de las elecciones legislativas, como puede confirmarse en el último Relevamiento de Expectativas de Mercado que elabora mensualmente el Banco Central de la República Argentina. Según el informe, ahora se espera más inflación, menor actividad y tasas de interés más altas. En concreto, los especialistas consultados consideraron que el Índice de Precios al Consumidor será de 2,2% en octubre, un valor que implica un incremento de 0,3 puntos porcentuales respecto a las proyecciones que los mismos expertos habían hecho un mes atrás. Sin embargo, se redujeron las expectativas inflacionarias para noviembre (1,9% contra 1,8% pronosticado el mes anterior), mientras que diciembre se mantuvo con un firme 2%. De esta forma, los analistas anticipan que la inflación estará cerrando el año con un IPC acumulado del 29,6%.

Otra de las variables económicas que forman parte del REM es el tipo de cambio nominal. En esta oportunidad los expertos,

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

que fueron consultados durante el mes de octubre, estimaron que el dólar terminará noviembre en \$1.463. Esto implicaría una relativa estabilidad en el tipo de cambio para las próximas semanas. La estimación fue en ese caso de \$36,5 menor a la que hicieron el mes pasado. Para los meses siguientes se espera un lógico aumento del tipo de cambio, pero de forma escalonada y sin mayores sobresaltos. Los expertos proyectan un dólar a \$1.500 para diciembre y a \$1.525 para enero. La moneda estadounidense no pasaría la barrera de los \$1.600 al menos hasta abril.

Otro indicador clave del REM es el que tiene que ver con el Producto Bruto Interno, la variable que mide el valor de los bienes y servicios finales producidos durante un año. Los resultados del último REM muestran algunos números ambiguos. Se espera por ejemplo que el PBI marque una caída del 0,5% en el tercer trimestre del año (en relación con el trimestre anterior), lo cual es lógicamente un mal resultado. Pero si hace una comparación con el REM anterior, se observa una mejora de 0,1 puntos porcentuales, ya que previamente se había pronosticado una caída del 0,6% para ese mismo período. En vistas a futuro, los especialistas proyectan una recuperación del 0,3% en el cuarto trimestre del año y una mejora algo más marcada para los primeros tres meses de 2026 (1%). Con esto, la variación promedio anual del PBI terminaría el 2025 en 3,9%, un valor más bajo que lo esperado por el Gobierno, que en repetidas oportunidades ha hablado de un crecimiento del 5% o 5,5%.

El último informe del banco mundial informó que en la Argentina continúa un notable rebote económico después de dos años consecutivos de contracción, aunque persisten profundos desafíos. En el mismo se anticipa un aumento del PBI de 4,6% para el año en curso. Se señala que el repunte en la actividad obedece principalmente a la recuperación de las exportaciones agrícolas tras la grave sequía de 2023. También se observan los primeros signos de mejora en el consumo y la inversión, ambos del sector privado, apoyados por la implementación inicial del plan de estabilización gubernamental, que ha coincidido con una menor inflación y un superávit fiscal.

El Banco Mundial prevé que, para el año en curso, la Argentina será el país que más crezca en la región entre las grandes naciones del área y el segundo en el conjunto -el primero es Guyana con una proyección de 11,8%.

La industria de la Construcción

El sector de la construcción en Argentina atraviesa un contexto complejo, marcado por el aumento sostenido de los costos, la incertidumbre macroeconómica y la necesidad de adaptarse a nuevas tecnologías y modalidades productivas. En septiembre de 2025, el CAC registró un aumento mensual de 3,34 %. Además, el acumulado desde el inicio del año (enero a septiembre) muestra un crecimiento aproximado de 23,63 %.

El aumento del CAC tiene un impacto directo sobre la rentabilidad y la planificación del sector. Las empresas constructoras deben ajustar permanentemente sus presupuestos para evitar la erosión de márgenes, mientras que los desarrolladores inmobiliarios enfrentan mayores costos que repercuten en los precios finales de venta o en la reducción de la superficie y calidad de las obras. Este escenario obliga a incorporar medidas de eficiencia, optimización de procesos y digitalización para sostener la competitividad.

De cara al futuro, las perspectivas del sector dependen en gran medida de la evolución de la economía argentina. Si se logra cierta estabilidad macroeconómica y un descenso de la inflación, es probable que los incrementos del CAC se moderen. Sin embargo, en un contexto de inflación persistente o devaluaciones del tipo de cambio, los costos de construcción podrían seguir subiendo a un ritmo mensual elevado, afectando tanto a la inversión pública como privada.

Más allá de la coyuntura, se observan algunas tendencias estructurales que marcarán el rumbo de la actividad en los próximos años. La adopción de tecnologías de construcción industrializada, el uso de herramientas digitales como el modelado BIM, la prefabricación y la automatización de procesos serán claves para mejorar la productividad y reducir costos. Asimismo, el enfoque en la sostenibilidad y en el uso eficiente de materiales y energía cobrará cada vez más importancia, tanto por razones económicas como ambientales.

El sector también podría experimentar una reconfiguración de la demanda: proyectos de menor escala, viviendas más compactas y obras con mayor mezcla de usos se perfilan como alternativas frente al encarecimiento de la construcción tradicional. En paralelo, la obra pública podría recuperar dinamismo si se reactivan los programas de infraestructura, lo que aportaría estabilidad a la actividad y al empleo en el sector.

En síntesis, la construcción enfrenta un escenario desafiante, con costos elevados y presión sobre los márgenes, pero también con oportunidades vinculadas a la innovación tecnológica, la eficiencia y la sostenibilidad. La evolución futura del índice CAC será un indicador clave para evaluar la competitividad del sector y su capacidad de adaptación a un entorno económico 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 30 de septiembre de 2025 ascendía a más de \$ 44.525 millones.

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

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.

RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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, 18 de noviembre de 2025.

EL PRESIDENTE



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

GCDI S.A.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Por el período de nueve meses)

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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 septiembre 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 18 de noviembre 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 SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	525.773	668.841
Activos intangibles	6	73.456	82.271
Propiedades de inversión	33	11.612.370	10.645.075
Inversiones en Sociedades	40	6.960.018	8.273.582
Plusvalía	7	33.205.613	33.205.613
Inventarios	8	51.861.261	51.899.160
Activos por impuestos	9	844.720	700.422
Otros créditos	10	10.781.545	12.579.066
Créditos por ventas	11	4.414.526	677.460
Total del activo no corriente		120.279.282	118.731.490
Activo corriente			
Activos del contrato		63.462	67.250
Inventarios	8	4.438.458	5.176.329
Otros créditos	10	7.140.353	12.935.934
Créditos con partes relacionadas	30	252.952	554.294
Créditos por ventas	11	15.773.531	26.359.897
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	825.014	2.061.438
Total del activo corriente		28.493.770	47.155.142
Total del activo		148.773.052	165.886.632
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		843.263	10.578.461
Total de patrimonio		843.263	10.578.461
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	13	2.168.512	5.392.890
Provisiones	14	7.613.076	6.924.023
Pasivos por contratos	15	57.431.281	59.012.238
Otras cuentas por pagar	16	928.692	871.041
Deudas con partes relacionadas	30	80.261	80.261
Préstamos	17	22.484.540	20.695.167
Total del pasivo no corriente		90.706.362	92.975.620
Pasivo corriente			
Pasivos por impuestos	13	8.245	-
Provisiones	14	10.956.093	4.986.564
Pasivos por contratos	15	7.944.401	16.920.058
Otras cuentas por pagar	16	4.013.345	4.094.858
Deudas con partes relacionadas	30	289.173	352.590
Préstamos	17	10.687.491	13.325.606
Otras cargas fiscales	18	763.383	740.546
Remuneraciones y cargas sociales	19	5.930.009	4.563.184
Deudas comerciales	20	16.631.287	17.349.145
Total del pasivo corriente		57.223.427	62.332.551
Total del pasivo		147.929.789	155.308.171
Total del patrimonio y del pasivo		148.773.052	165.886.632

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

16

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSANDOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	22	53.886.256	77.920.312	13.968.416	22.971.254
Costos de las actividades ordinarias	23	(48.847.354)	(64.527.420)	(13.414.389)	(17.903.481)
Resultado bruto		5.038.902	13.392.892	554.027	5.067.773
Gastos de comercialización	24	(3.215.706)	(3.478.302)	(1.281.645)	(1.147.178)
Gastos de administración	25	(5.441.216)	(7.239.930)	(1.846.934)	(2.331.475)
Otros gastos operativos	26	(813.133)	(5.069.965)	103.321	(680.082)
Otros gastos		(8.815)	(8.816)	(2.938)	(2.939)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	967.296	(7.858.357)	877.657	(620.048)
Otros egresos netos	27	(4.859.865)	(2.765.044)	1.946.604	3.333.937
Resultado operativo		(8.332.537)	(13.027.522)	350.092	3.619.988
Resultado por inversiones en sociedades		2.240.967	(3.193.953)	(119.929)	1.776.924
Resultado por venta de sociedades		-	27.138	-	27.138
Resultados financieros					
Diferencias de cambio	28	(6.969.848)	(6.808.760)	(3.094.692)	(2.629.693)
Ingresos financieros	28	1.008.229	2.981.402	212.644	538.766
Costos financieros	28	(3.288.260)	(5.347.230)	(927.113)	(1.654.382)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		3.235.080	14.129.860	1.038.290	1.082.218
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(12.106.369)	(11.239.065)	(2.540.708)	2.760.959
Impuesto a las Ganancias	29	2.610.621	(462.191)	2.041.238	3.413.726
Resultado del período		(9.495.748)	(11.701.256)	(499.470)	6.174.685
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida					
Resultados financieros sociedad del exterior		1.058.747	669.931	531.111	214.586
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(1.298.195)	6.228.795	(962.206)	475.645
Total Otro resultado integral		(239.448)	6.898.726	(431.095)	690.231
Resultado integral total del período		(9.735.196)	(4.802.530)	(930.565)	6.864.916
Pérdida del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controladora		(9.495.748)	(11.701.256)	(499.470)	6.174.685
Total del periodo		(9.495.748)	(11.701.256)	(499.470)	6.174.685
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico	35	(10,64)	(5,25)	(1,02)	7,5
Diluido	35	(10,64)	(5,25)	(1,02)	7,5
Resultado integral total del periodo atribuible a:					
Propietarios de la controladora		(9.735.197)	(4.802.530)	(930.565)	6.864.916
Total de la pérdida del periodo		(9.735.197)	(4.802.530)	(930.565)	6.864.916

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	44.418.710	-	-	(8.153)	45.325.795	-	(1.583.849)	(11.787.103)	(21.376.384)	10.578.459	-	10.578.459
Absorción de pérdidas acumuladas	-	(13.641.629)	-	-	-	(13.641.629)	-	-	-	13.641.629	-	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.495.748)	(9.495.748)	-	(9.495.748)
Otro resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(239.448)	-	(239.448)	-	(239.448)
Resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(239.448)	(9.495.748)	(9.735.196)	-	(9.735.196)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	915.238	30.777.081	-	-	(8.153)	31.684.166	-	(1.583.849)	(12.026.551)	(17.230.503)	843.263	-	843.263

	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	50.508.657	-	3.841.742	(8.154)	55.257.483	-	(1.583.850)	(18.962.203)	(15.970.751)	18.740.679	-	18.740.679
Absorción de pérdidas acumuladas	-	(6.089.946)	-	(3.841.742)	-	(9.931.688)	-	-	-	9.931.688	-	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.701.256)	(11.701.256)	-	(11.701.256)
Otro resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	6.898.726	-	6.898.726	-	6.898.726
Resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	6.898.726	(11.701.256)	(4.802.530)	-	(4.802.530)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	915.238	44.418.711	-	-	(8.154)	45.325.795	-	(1.583.850)	(12.063.477)	(17.740.319)	13.938.149	-	13.938.149

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 SEPTIEMBRE DE 2025 y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Actividades de operación		
Resultado del período	(9.495.748)	(11.701.256)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(2.610.621)	462.191
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	199.417	246.123
Amortizaciones de activos intangibles	8.815	8.816
Resultado por inversiones en sociedades	(2.240.967)	3.193.953
Resultado por venta de activos	-	(27.138)
Resultados por valor razonable propiedades de inversión	(967.296)	7.858.357
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	-	(499.320)
Resultados financieros sociedad del exterior	1.058.747	669.931
Efecto de la conversión de estados financieros	(1.298.195)	6.228.795
Aumento neto de provisiones	5.978.444	7.678.683
Diferencia de cambio e intereses devengados	4.064.647	(21.385.956)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.210.669	1.086.881
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	6.849.300	5.796.392
Otros créditos	7.593.102	(2.144.668)
Créditos con partes relacionadas	301.342	5.781.059
Inventarios	775.770	4.536.880
Pasivos/Activos por impuestos	(3.360.431)	510.782
Activos del contrato	3.788	-
Deudas comerciales	(717.858)	(2.593.305)
Remuneraciones y cargas sociales	1.366.825	(775.138)
Otras cargas fiscales	2.633.458	(375.257)
Deudas con partes relacionadas	(63.417)	379.219
Pasivos por contratos	(6.970.573)	660
Provisiones	680.138	(6.078.349)
Otras cuentas por pagar	(3.609.903)	(4.185.628)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de operación	1.389.453	(5.327.293)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(56.349)	(92.796)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	499.320
Cobros por ventas de sociedades	-	2.549.509
Dividendos sociedades asociadas	2.715.132	1.018.956
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	2.658.783	3.974.989
Actividades de financiación		
Préstamos	(4.913.393)	1.198.761
Flujo neto de efectivo (aplicado)/generado por las actividades de financiación	(4.913.393)	1.198.761
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	(371.267)	76.771
Aumento del efectivo por resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo	(371.267)	76.771
(Disminución) neta del efectivo y equivalentes	(1.236.424)	(76.772)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2.061.438	2.313.054
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Ver Nota 12)	825.014	2.236.282

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

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

Desde septiembre 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 septiembre 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

Nota 1. Información corporativa (continuación)

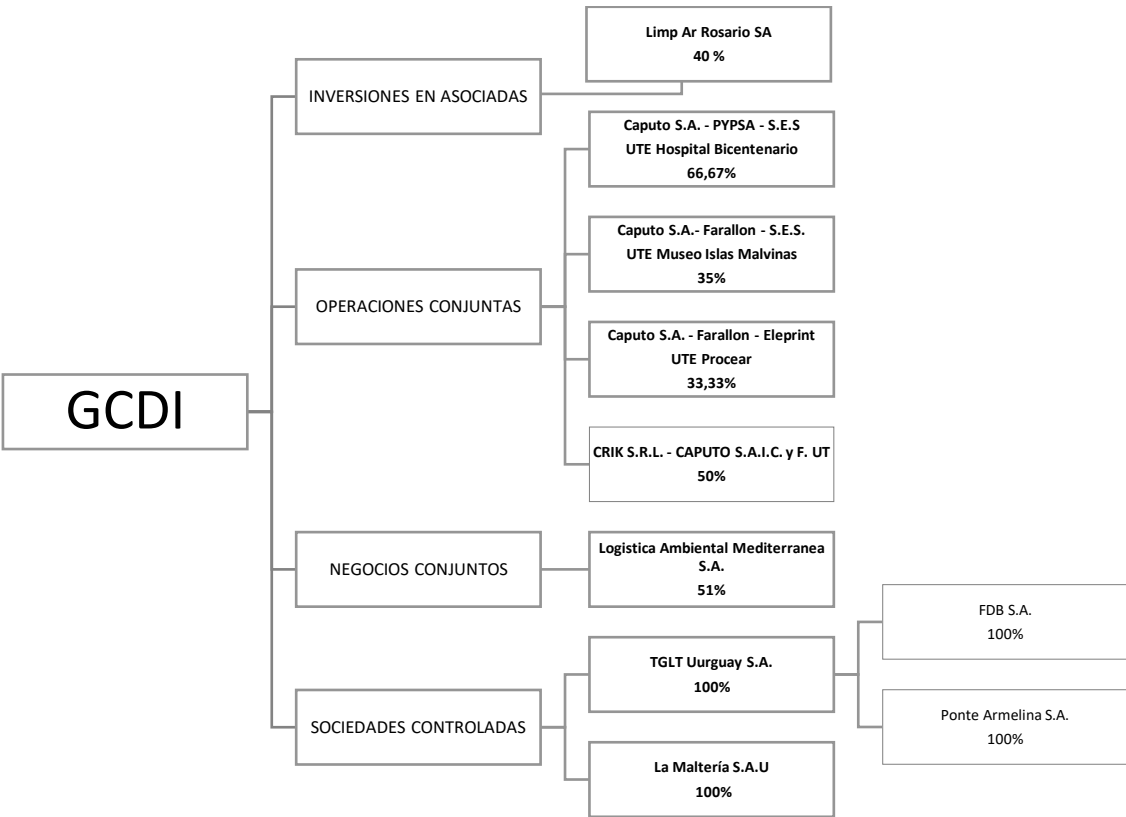
El principal propósito de GCDI es participar de proyectos de calidad que perduren y trasciendan las realidades de nuestros clientes y de las comunidades. Un compromiso que se refleja a través de la agilidad y el cumplimiento de los más exigentes plazos, calidades y objetivos.

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 septiembre 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 18 de noviembre de 2025

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

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 septiembre 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 18 de noviembre de 2025.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 30 de septiembre 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 períodos finalizados el 30 de septiembre 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 18 de noviembre 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

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 septiembre 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 18 de noviembre de
2025

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

23

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 septiembre de 2025, no están afectados por factores estacionales.

4.6. Adquisiciones y disposiciones

No hubo operaciones durante el periodo de nueve meses al 30 de septiembre 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	110.526	274.285	2.340.292	43.387	87.321	2.855.811
Adquisiciones	-	56.349	-	-	-	56.349
Disminuciones	-	-	-	-	-	-
Total	110.526	330.634	2.340.292	43.387	87.321	2.912.160
Balance al 1º de enero de 2025	(99.465)	(228.848)	(1.788.002)	(43.387)	(27.268)	(2.186.970)
Depreciaciones	(4.454)	(34.887)	(147.046)	-	(13.030)	(199.417)
Disminuciones	-	-	-	-	-	-
Total	(103.919)	(263.735)	(1.935.048)	(43.387)	(40.298)	(2.386.387)
Valor residual Sep 30, 2025	6.607	66.899	405.244	-	47.023	525.773

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2024	115.397	221.260	3.950.342	542.541	512.849	494.778	5.837.167
Adquisiciones	-	53.113	-	-	39.683	-	92.796
Disminuciones	(4.871)	(88)	(1.610.050)	(499.154)	(465.211)	(494.778)	(3.074.152)
Total	110.526	274.285	2.340.292	43.387	87.321	-	2.855.811
Balance al 1º de enero de 2024	(96.780)	(165.994)	(3.048.778)	(527.869)	(475.076)	(494.778)	(4.809.275)
Depreciaciones	(7.545)	(62.942)	(221.086)	(14.462)	(17.397)	-	(323.432)
Disminuciones	4.860	88	1.481.862	498.944	465.205	494.778	2.945.737
Total	(99.465)	(228.848)	(1.788.002)	(43.387)	(27.268)	-	(2.186.970)
Valor residual Dic 31, 2024	11.061	45.437	552.290	-	60.053	-	668.841

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2025	117.535	117.535
Total	117.535	117.535
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2025	(35.264)	(35.264)
Amortizaciones	(8.815)	(8.815)
Total	(44.079)	(44.079)
Valor residual Sep 30, 2025	73.456	73.456

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	117.535	117.535
Disminuciones	-	-
Total	117.535	117.535
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(23.510)	(23.510)
Amortizaciones	(11.754)	(11.754)
Total	(35.264)	(35.264)
Valor residual Dic 31, 2024	82.271	82.271

Nota 7. Plusvalía

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Valor de origen al inicio del periodo	33.205.613	33.205.613
Pérdida por deterioro	-	-
Total Plusvalía	33.205.613	33.205.613

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios

No corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	55.611.490	55.349.531
Metra Puerto Norte	9.640.213	9.940.071
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(5.990.249)	(5.990.249)
Astor San Telmo	(7.400.193)	(7.400.193)
Total Inventarios – No corrientes	51.861.261	51.899.160
Corrientes		
Proyectos terminados		
Forum Puerto del Buceo	6.593.250	6.849.867
Astor Núñez	209.844	209.844
Metra Puerto Norte	8.145.808	8.265.753
Otros inventarios	20.590	20.592
Deterioros		
Forum Puerto del Buceo	(4.189.026)	(3.827.719)
Metra Puerto Norte	(6.342.008)	(6.342.008)
Total Inventarios – Corrientes	4.438.458	5.176.329
Total Inventarios	56.299.719	57.075.489

Nota 9. Activos por impuestos

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	839
Impuesto a las Ganancias	844.032	699.583
Total Activos por Impuestos	844.720	700.422

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Fernando Sasiain
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Créditos a cobrar por venta de Activos destinados a la venta	-	188.782
Depósitos en garantía en moneda extranjera	50.270	-
Unidades recibidas por canje	10.731.275	12.390.284
Subtotal Otros créditos – No corrientes	10.781.545	12.579.066
Corrientes		
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	376.859	39.357
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	1.711.558	644.718
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	764.303	612.827
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	5.748	24.159
Impuestos Previsionales	136.041	88.439
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional	1.456.202	3.852.642
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	15.831	199
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	572
Depósitos en garantía en moneda extranjera	-	47.329
Depósitos judiciales	11.268	13.743
Seguros a devengar	-	75.439
Gastos a rendir	16.166	32.099
Gastos a recuperar	464	566
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta	174.691	-
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta en ME	1.690.080	-
Créditos varios UTES	502.966	613.311
Créditos impositivos UTES	118.275	144.256
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	40.950	37.486
Fondo operativo a cobrar	4.577	5.582
Diversos en moneda nacional	29.339	35.922
Diversos en moneda extranjera	34.800	31.422
Crédito a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo	-	33
Unidades recibidas por canje	-	6.635.833
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos	49.766	-
Subtotal Otros créditos – Corriente	7.140.353	12.935.934
Total Otros créditos	17.921.898	25.515.000

Nota 11. Créditos por ventas

No corriente	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Deudores por venta de unidades En moneda nacional	343.608	677.460
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	4.070.918	-
Subtotal Créditos por ventas – No corriente	4.414.526	677.460
Corriente		
Deudores por venta de unidades en moneda nacional	465.154	526.042
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	77.886	71.169
Deudores por servicios prestados en moneda nacional (1)	15.227.285	25.649.407
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	3.206	113.279
Subtotal Créditos por ventas – Corriente	15.773.531	26.359.897
Total Créditos por ventas	20.188.057	27.037.357

(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 18 de noviembre 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

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Efectivo en moneda nacional	13.772	10.943
Efectivo en moneda extranjera	3.575	-
Valores a depositar en moneda extranjera	174.792	-
Bancos en moneda nacional	270.289	610.517
Bancos en moneda extranjera	58.601	95.995
Fondos comunes de inversión en moneda nacional	204.145	368.072
Fondos en garantía en moneda nacional	99.789	916.523
Fondos en garantía en moneda extranjera	51	59.388
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	825.014	2.061.438

Nota 13. Pasivos por impuestos

No corriente	N	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto Diferido	29	2.168.512	5.392.890
Subtotal Pasivos por impuestos – No corriente		2.168.512	5.392.890
Corriente			
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera		8.245	-
Subtotal Pasivos por impuestos – Corriente		8.245	-
Total Pasivos por impuestos		2.176.757	5.392.890

Nota 14. Provisiones

	Reclamos legales	Contratos Onerosos (II)	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
No Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2025	1.185.519	5.738.504	6.924.023	5.059.737
Altas (I)	3.257.077	409.599	3.666.676	3.013.347
Recuperos	(213.513)	(1.033.511)	(1.247.024)	(169.360)
Utilizaciones durante el periodo	(1.730.599)	-	(1.730.599)	(979.701)
Total Provisiones no corriente	2.498.484	5.114.592	7.613.076	6.924.023
Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al 1° de enero de 2025	4.209.725	122.524	4.332.249	4.174.324
Altas (I)	6.914.850	-	6.914.850	2.738.224
Recuperos	(758.176)	(22.068)	(780.244)	(195.444)
Utilizaciones durante el ejercicio	(228.043)	(52.326)	(280.369)	(2.384.855)
Subtotal de Provisiones en moneda nacional	10.138.356	48.130	10.186.486	4.332.249
En moneda extranjera				
Saldos al 1° de enero de 2025	22.137	632.178	654.315	1.173.526
Altas (I)	29.420	-	29.420	4.074
Recuperos	(3.987)	(113.856)	(117.843)	(659.613)
Efecto de la variación diferencia de cambio	-	203.715	203.715	136.328
Subtotal de Provisiones en moneda extranjera	47.570	722.037	769.607	654.315
Total Provisiones corriente	10.185.926	770.167	10.956.093	4.986.564
Total Provisiones	12.684.410	5.884.759	18.569.169	11.910.587

(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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 FiscalizadoraFrancisco Sersale
Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Pasivos por contratos

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
No Corrientes		
Cobros anticipados	56.516.005	58.062.738
Fondo de equipamiento	1.803	2.199
Otros pasivos del contrato	1.018.759	1.079.562
Impuesto al Valor Agregado	(105.286)	(132.261)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes	57.431.281	59.012.238
Corrientes		
Cobros anticipados	7.917.906	16.890.219
Fondo de equipamiento en moneda nacional	59.991	58.699
Fondo operativo en moneda nacional	23.575	26.847
Impuesto al Valor Agregado	(57.071)	(55.707)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes	7.944.401	16.920.058
Total Pasivos por contratos	65.375.682	75.932.296

Nota 15. Pasivos por contratos (continuación)

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

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
No corrientes		
Astor San Telmo	57.431.281	59.012.238
Total Pasivos por contratos – No corrientes	57.431.281	59.012.238
Corrientes		
Forum Puerto del Buceo	3	90.609
Metra Puerto Norte 1	2.202	2.686
Metra Puerto Norte 2	752.705	1.908.467
Segmento Construcción	5.666.992	13.344.774
Otros proyectos	1.522.499	1.573.522
Total Pasivos por contratos – Corrientes	7.944.401	16.920.058
Total Pasivos por contratos	65.375.682	75.932.296

El saldo de pasivos de contratos representa el monto del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso, cuando se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de la posesión o escritura pública, lo que ocurra primero. Los cambios significativos durante el periodo finalizado al 30 de septiembre de 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

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
No Corrientes		
Acreedores varios en moneda extranjera	928.692	871.041
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes	928.692	871.041
Corrientes		
Acreedores varios en moneda nacional	3.763.121	3.795.008
Otros pasivos	4.382	6
Otras deudas – UTES	245.842	299.844
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes	4.013.345	4.094.858
Total Otras cuentas por pagar	4.942.037	4.965.899

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos

No Corrientes		Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	22.484.540	20.695.167
Subtotal Préstamos – No corrientes		22.484.540	20.695.167
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1	3.657.155	4.460.132
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1	5.024.522	5.277.382
Otros pasivos financieros		-	2.273.244
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		78.077	4.794
Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera		81.709	-
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	1.837.007	1.304.522
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	9.021	5.532
Subtotal Préstamos – Corrientes		10.687.491	13.325.606
Total Préstamos		33.172.031	34.020.773

Nota 17. Préstamos (continuación)

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERIODO	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Saldos al inicio	34.020.775	57.263.664
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(6.127.178)	(30.967.416)
Nuevos préstamos y financiamientos	8.928	230.264
Intereses devengados	1.641.431	2.436.200
Efectos de la variación del tipo de cambio	6.153.037	4.905.068
Adelantos en cuenta corriente	(1.670.811)	2.278.031
Pagos de capital	(2.047.238)	(3.482.027)
Pagos de intereses	(1.204.270)	(722.338)
Efecto de conversión de estados financieros	2.397.357	2.079.327
Saldo al cierre	33.172.031	34.020.773

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

Nota 18. Otras cargas fiscales

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	159.093	220.938
Impuesto al Valor Agregado	-	135.009
Plan de pagos de impuestos provinciales	-	335
Provisión de impuestos provinciales	82.807	97.274
Provisión Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	6.878	-
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	499.425	272.338
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	3.167	-
Otras cargas fiscales UTEs	12.013	14.652
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes	763.383	740.546
Total Otras cargas fiscales	763.383	740.546

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Fernando Sasiain
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos a pagar en moneda nacional	3.162.589	1.945.526
Sueldos a pagar en moneda extranjera	11.671	242.026
Cargas sociales a pagar en moneda nacional	725.277	428.155
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	5.831	3.539
Plan de pagos de cargas sociales	858.148	742.868
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional	1.154.419	1.182.874
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	12.074	18.196
Total Remuneraciones y cargas sociales	5.930.009	4.563.184

Nota 20. Deudas comerciales

Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Proveedores en moneda nacional	10.161.433	6.105.217
Proveedores en moneda extranjera	4.279.992	3.678.751
Cheques diferidos en moneda nacional	1.164.840	1.587.570
Provisión para gastos en moneda nacional	2.514	92.743
Provisión para gastos en moneda extranjera	474.110	577.713
Provisión de obras en moneda nacional	474.991	5.143.731
Provisión para obras en moneda extranjera	24.927	122.437
Fondo de reparo en moneda extranjera	46.121	38.106
Deuda comercial UTE CRIK	2.359	2.877
Total Deudas comerciales – Corrientes	16.631.287	17.349.145
Total Deudas comerciales	16.631.287	17.349.145

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Sep 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

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Ingresos por entrega de unidades			(54)	925
Ingresos por venta de inventario			3	46
Ingresos por servicios prestados	1	1	108	78
Total Ingresos por actividades ordinarias	1	1	156	28

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Costos por entrega de unidades			(493)	9095
Costos por venta de inventario			5	(357)
Costos por servicios prestados	4	(	3	128
Total Costos de las actividades ordinarias		(	20	10

Nota 24. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Sueldos y cargas sociales	-	-	9486	492.609
Otros gastos del personal	106	10	404	70.836
Alquileres y expensas	108	116.765	482	57.259
Honorarios profesionales	8	42.763	44	12.733
Impuestos, tasas y contribuciones	1	1.397.368	2080	395.774
Movilidad y viáticos	4	6.960	35	2.532
Gastos de computación y servicios	54	62.284	187	28.509
Gastos de oficina	10	38.455	105	19.978
Gastos de publicidad	4	14.524	617	1.867
Gastos de ventas	45	17.936	30	11.722
Gasto de posventa	50	227.346	45	53.359
Total Gastos de comercialización	-	3.478.302	25	1.147.178

Nota 25. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Sueldos y cargas sociales	2.719.480	3.367.511	904.738	1.006.396
Otros gastos del personal	323.705	280.783	86.301	75.667
Alquileres y expensas	259.627	233.979	86.221	52.807
Honorarios profesionales	702.952	1.757.436	250.185	695.002
Honorarios al Directorio	43.521	159.561	-	50.760
Honorarios a la sindicatura	19.208	64.020	-	20.365
Gastos de oferta pública	17.296	42.008	2.922	(360)
Impuestos, tasas y contribuciones	36.035	15.528	9.045	4.295
Movilidad y viáticos	9.570	9.228	158	2.569
Gastos de computación y servicios	213.508	172.631	67.673	30.888
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	199.417	246.123	66.472	84.875
Gastos de oficina	77.417	85.412	33.088	23.121
Gastos de mantenimiento de equipos	2.651	9.512	236	1.272
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	705	-	547	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	452.101	695.411	88.278	257.413
Seguros	275.183	70.721	167.603	14.872
Gastos generales	88.840	30.066	83.467	11.533
Total Gastos de administración	5.441.216	7.239.930	1.846.934	2.331.475

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

32

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

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 26. Otros gastos operativos

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Gastos bancarios	80.181	108.037	48.032	46.482
Gastos de consorcio	138.818	92.249	46.791	12.408
Otros créditos incobrables	223.149	184.740	4.227	(56.576)
Vicios ocultos	32.383	102.735	4.782	32.870
Otros gastos no deducibles	200.150	190.677	73.440	92.341
Acuerdos contractuales	138.452	4.391.527	(280.593)	552.557
Total Otros gastos operativos	813.133	5.069.965	(103.321)	680.082

Nota 27. Otros ingresos / (egresos), netos

(Pérdida)/Ganancia por:	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Recupero de gastos	7.914	30.316	1.181	224
Alquileres ganados	51.695	2.124	8.309	(258)
Juicios y otras contingencias	(5.839.992)	(3.287.156)	986.566	3.342.750
Venta de propiedad, planta y equipo	-	499.320	-	4.008
Impuestos no recuperables	(79.985)	(55.032)	(48.835)	(3.753)
Diversos	1.000.503	45.384	999.383	(9.034)
Total Otros ingresos / (egresos), netos	(4.859.865)	(2.765.044)	1.946.604	3.333.937

Nota 28. Resultados financieros

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Diferencias de cambio				
Ingresos por diferencias cambiarias	77.493.538	807.297	76.992.791	331.761
Egresos por diferencias cambiarias	(84.463.386)	(7.616.057)	(80.087.483)	(2.961.454)
Total Diferencias de cambio	(6.969.848)	(6.808.760)	(3.094.692)	(2.629.693)
Ingresos financieros				
Intereses	634.243	1.359.615	146.942	260.741
Actualizaciones índices	228.359	1.277.283	59.167	206.948
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	145.627	344.504	6.535	71.077
Total Ingresos financieros	1.008.229	2.981.402	212.644	538.766
Costos financieros				
Intereses	—	(3.166.406)	(909.242)	(923.780)
Subtotal Intereses	—	(3.166.406)	(909.242)	(923.780)
Otros costos financieros				
Resultado por descuento de documentos	(736.318)	(1.868.857)	(17.871)	(618.843)
Valor actual	-	(311.967)	-	(111.759)
Subtotal Otros costos financieros	(736.318)	(2.180.824)	(17.871)	(730.602)
Total Costos financieros	—	(5.347.230)	(927.113)	(1.654.382)
Total Resultados financieros	—	(9.174.588)	(3.809.161)	(3.745.309)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

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

33

Fernando Sasiain
Por Comisión FiscalizadoraFernando Torós (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72Francisco Sersale
Presidente

Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

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

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Impuesto Diferido	2.610.621	-462.191
Total del Impuesto a las Ganancias	2.610.621	-462.191

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:

(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:	SEP 30, 2025	Dic 31, 2024
Quebranto fiscal de fuente nacional	1.943.884	3.608.689
Valuación Inversiones transitorias	(4.172)	(75.639)
Costos financieros	(35.974)	(33.654)
Propiedades, planta y equipo	(109.563)	(147.527)
Intangibles	(24.833)	(18.588)
Leasing	(5.819)	(6.905)
Revalúo de unidades destinadas a la venta	345.500	-
Créditos incobrables	198.748	195.758
Valuación Propiedades de Inversión	(1.329.701)	(1.535.421)
Valuación inventarios	(16.132.835)	(15.811.735)
Valuación moneda extranjera	15.778	32.539
Retenciones no computables	(660)	-
Obligación Negociable Privada	21.710	(615.317)
Otros créditos	(2.648.036)	(4.398.972)
Resultados UTES	(71)	(165)
Gratificaciones	566.569	449.916
Pasivos del contrato	12.710.437	12.760.231
Provisiones Varias	2.313.552	235.917
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	-	(38.802)
Ingresos diferidos	6.974	6.785
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(2.168.512)	(5.392.890)

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 o 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:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

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

	SEP 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	2.464.389	(68.933)
Intangibles	(174)	(229)
Autónomos	(471)	(544)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(1.998.207)	(4.595.977)
Defecto provisión	321.681	147.926
Efecto del ajuste por inflación	1.527.672	4.403.780
Gastos no deducibles	(46.286)	(46.422)
Honorarios directores	(9.096)	(33.216)
Gastos de rodados	(36)	(120)
Impuestos no deducibles	(39.203)	(8.388)
Incobrables	-	(3.082)
Inversiones permanentes	387.493	(1.783.830)
Prescripción quebrantos	-	(38.421)
Venta de sociedades	-	1.520.155
Otros ajustes	2.859	45.110
Impuesto a las Ganancias	2.610.621	(462.191)

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 septiembre 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 septiembre de 2025, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2029	1.943.884
Total	1.943.884

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 30 de septiembre 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	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
CRÉDITOS POR VENTAS		
Limp Ar Rosario S.A.	16.722	2.914
Subtotal	16.722	2.914
OTROS CRÉDITOS		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	44	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	235.738	550.833
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	547
Subtotal	236.230	551.380
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	252.952	554.294
Total Créditos con partes relacionadas	252.952	554.294

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	80.261	80.261
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	80.261	80.261

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	159	191
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	460	460
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	288.554	351.939
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	289.173	352.590
Total Deudas con partes relacionadas	369.434	432.851

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	(31.315)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos financieros	-	60.027
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	-	(243.947)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	187.013	-
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	819.249	267.533
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(1.530.000)	(173.647)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Pagos efectuados	-	4.035
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	-	(350)

-Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(10)	(83)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	195
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	(187.013)	(117.242)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(29.478)	(395.132)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	-	(513)
FDB S.A.	Resultados financieros	182.267	-
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	35	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(98)	(679)
Ponte Armelina S.A.	Resultados financieros	187.127	-
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 Lujan.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

c) El Directorio de la Sociedad estableció que las Gerencias de primera línea de estas, 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 31 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 "Acreedores"), extendiendo la fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2025. Además, en la misma fecha, los Acreedores consintieron que los dividendos a percibir por la Sociedad en su carácter de accionista de Logística Ambiental Mediterránea S.A. y Limp Ar Rosario S.A. por \$1.530.000.000 y \$800.000.000 respectivamente, sean utilizados por la Sociedad para continuar con sus actividades.

El 30 de junio de 2025 se celebró la 9° enmienda del contrato de refinanciación del préstamo de Ponte Armelina S.A. con Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD (los "Acreedores"), extendiendo la fecha de vencimiento hasta el 30 de septiembre de 2025. Adicionalmente, los Acreedores consintieron que los ingresos provenientes de la venta de unidades funcionales en los emprendimientos OM Recoleta y Metra Puerto Norte quedasen en poder de la Sociedad a fin de destinarlos a su giro operativo.

El 30 de septiembre de 2025 se celebró la 10° enmienda del contrato de refinanciación del préstamo de Ponte Armelina S.A. con los Acreedores, a través del cual las Partes acordaron la extensión de la fecha de vencimiento del préstamo hasta el 15 de octubre de 2025 y la eliminación de la garantía constituida sobre los flujos provenientes del contrato de obra oportunamente celebrado por la Sociedad con la Comisión Nacional de Energía Atómica.

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.

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

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

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en su respectivo prospecto.

Nota 32. Reclamos (continuación)

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.

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

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

El 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las Obligaciones Negociables Convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas Obligaciones Negociables Convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que 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.

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 septiembre 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

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

38

Nota 32. Reclamos (continuación)

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 e en concordancia con el Indenture.

Acción civil en Nueva York - Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust y Ayres Argentina Master Fund Limited

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 el 18 de septiembre de 2025 se celebró una nueva audiencia con el fin de mantener informado al Tribunal.

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 U\$S 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 co-requeridos, 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

Nota 32. Reclamos (continuación)

de acuerdo en determinados puntos relacionados con la construcción suscribiendo con tal fin con la demandante un acuerdo transaccional en el cual, además de hacerse entrega de la obra, se efectuaron concesiones mutuas liberándose a la Sucursal de toda responsabilidad.

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

Nota 33. Propiedades de inversión

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

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Al 1° de enero de 2025	10.645.074	19.445.875
Ajustes por medición a valor razonable	967.296	(8.800.800)
Total Propiedades de Inversión	11.612.370	10.645.075

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.

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

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2025	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2024
ACTIVO						
Activos no corrientes	56.172.332	64.106.950	120.279.282	55.309.026	63.422.464	118.731.490
Activos corrientes	19.944.454	8.549.316	28.493.770	39.185.560	7.969.582	47.155.142
Total de activos	76.116.786	72.656.266	148.773.052	94.494.586	71.392.046	165.886.632
PASIVO						
Pasivos no corrientes	1.048.291	89.658.071	90.706.362	1.178.235	91.797.385	92.975.620
Pasivos corrientes	28.066.032	29.157.395	57.223.427	33.266.029	29.066.522	62.332.551
Total de pasivos	29.114.323	118.815.466	147.929.789	34.444.264	120.863.907	155.308.171
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	47.002.003	(46.159.200)	843.263	60.050.322	(49.471.861)	10.578.461

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

40

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

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2025	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Sep 30, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	47.900.437	5.985.819	53.886.256	73.696.049	4.224.263	77.920.312
Costos de las actividades ordinarias	(40.305.247)	(8.542.107)	(48.847.354)	(60.105.410)	(4.422.010)	(64.527.420)
Resultado bruto	7.595.190	(2.556.288)	5.038.902	13.590.639	(197.747)	13.392.892
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(6.440.919)	(2.016.586)	(8.457.505)	(7.675.465)	(2.796.643)	(10.472.108)
Otros Gastos Operativos	(372.096)	(441.037)	(813.133)	(3.128.658)	(1.941.307)	(5.069.965)
Otros gastos (sin amortizaciones)	(5.730)	(3.085)	(8.815)	(5.730)	(3.086)	(8.816)
Depreciaciones	(129.621)	(69.796)	(199.417)	(159.981)	(86.143)	(246.124)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	967.296	967.296	-	(7.858.357)	(7.858.357)
Otros ingresos y egresos, netos	(295.733)	(4.564.132)	(4.859.865)	(591.007)	(2.174.037)	(2.765.044)
Resultado operativo	351.091	(8.683.628)	(8.332.537)	2.029.798	(15.057.320)	(13.027.522)
Resultado por inversiones en sociedades	1.334.412	906.555	2.240.967	1.769.257	(4.963.210)	(3.193.953)

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.

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

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

	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2025	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	53.886.257	-	53.886.257	77.920.312	-	77.920.312

	Argentina	Uruguay	Sep 30, 2025	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2024
Inventarios	51.861.261	-	51.861.261	51.899.160	-	51.899.160
Créditos por ventas	4.414.526	-	4.414.526	677.460	-	677.460
Otros créditos	10.781.545	-	10.781.545	12.579.066	-	12.579.066
Propiedades de inversión	11.612.370	-	11.612.370	10.645.075	-	10.645.075
Propiedades, planta y equipo	525.773	-	525.773	668.841	-	668.841
Activos intangibles	73.456	-	73.456	82.267	-	82.267
Activos por impuestos	844.720	-	844.720	700.422	-	700.422
Inversiones en Sociedades	6.960.018	-	6.960.018	8.273.582	-	8.273.582
Plusvalía	33.205.613	-	33.205.613	33.205.619	-	33.205.619
ACTIVOS NO CORRIENTES	120.279.282	-	120.279.282	118.731.492	-	118.731.492

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

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(9.735.191)	(4.802.530)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(9.735.191)	(4.802.530)
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	(10,64)	(5,25)
Resultado por acción diluida	(10,64)	(5,25)

Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo con 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

Nota 37. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 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	99.840	725.174	825.014
Créditos por ventas	-	20.188.057	20.188.057
Otros créditos	-	16.502.873	16.502.873
Créditos con partes relacionadas	-	252.952	252.952
Totales activos al 30 de septiembre de 2025	99.840	37.669.056	37.768.896

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.343.983	717.455	2.061.438
Créditos por ventas	-	27.037.357	27.037.357
Otros créditos	-	22.955.919	22.955.919
Créditos con partes relacionadas	-	554.294	554.294
Totales activos al 31 de diciembre de 2024	1.343.983	51.265.025	52.609.008

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	16.585.166	16.585.166
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	33.172.031	33.172.031
Otras cuentas por pagar	4.942.037	4.942.037
Deudas con partes relacionadas	369.434	369.434
Totales pasivos al 30 de septiembre de 2025	55.068.668	55.068.668

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	17.349.145	17.349.145
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	34.015.241	34.015.241
Otras cuentas por pagar	4.965.900	4.965.900
Deudas con partes relacionadas	432.851	432.851
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2024	56.763.137	56.763.137

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 septiembre 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 estos:

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

A continuación, se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	825.014	-	-	825.014
Propiedades de inversión	-	11.612.370	-	11.612.370
Totales al 30 de septiembre de 2025	825.014	11.612.370	-	12.437.384

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.061.438	-	-	2.061.438
Propiedades de inversión	-	10.645.075	-	10.645.075
Totales al 31 de diciembre de 2024	2.061.438	10.645.075	-	12.706.513

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS 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 inadmisible 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 septiembre 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 un informe interno al juzgado en el cual las diferentes Direcciones Generales del GCBA intervinientes en la aprobación de la reformulación del proyecto concluyeron que: "el nuevo proyecto cumple con los extremos requeridos en la sentencia judicial acerca de la normativa aplicable y a las alturas allí fijadas".

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

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

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

Fernando Sasiain
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale
Presidente

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

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

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

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

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

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 septiembre 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. Finalmente, el 5 de marzo de 2025 la Agencia de Protección Ambiental (APRA) emitió un nuevo Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) bajo las condiciones exigidas por la DGROC. Cumplido ese requisito, el 21 de marzo de 2025 la DGROC emitió el nuevo permiso de obra circunstancia que la Sociedad notificó ante el Juzgado CAyT a fin de informar que se ha dado cumplimiento con la sentencia. Notificadas las partes, el GCBA solicitó se disponga a 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 la Sociedad. Dicha resolución, fechada el 23 de septiembre de 2025 quedó firme el 1ro de julio de 2025.

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 sumó 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 21 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) entendiéndose que ello obedece a un caso de fuerza mayor toda vez que la misma contaba con un permiso de obra debidamente 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 causas y sentencia de Cámara en dos causas, sentencias que, aunque parcialmente adversas para la Sociedad, tuvieron en algunos casos por resueltos los boletos de compraventa y en otros se ordenó el pago de una compensación por la demora en la entrega de la posesión de las respectivas unidades funcionales. 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 las sentencias de primera instancia las cuales se encuentran bajo tratamiento.

La Sociedad ha sido objeto de medidas cautelares sobre sus cuentas bancarias, sobre el inmueble donde se construye el proyecto y sobre derechos bajo los boletos no comercializados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

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

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	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Forum	839.419	3.357
Metra	565.895	2.984.829
Otros	4.580.505	1.236.077
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	5.985.819	4.224.263

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	4.580.505	1.236.077
Rosario	565.895	2.984.829
Uruguay (Montevideo)	839.419	3.357
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	5.985.819	4.224.263

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:

Tipo de proyecto	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Residencial	20.198.920	27.962.204
Obra industrial	4.883.048	2.163.844
Comercial	22.366.633	42.313.567
Otros	451.836	1.256.435
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	47.900.437	73.696.050

Tipo de cliente	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Privados	43.025.147	71.594.065
Públicos	4.875.290	2.101.984
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	47.900.437	73.696.049

Tipo de contratos	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Índice CAC	38.778.396	62.383.656
Índice UVA – BCRA	(224.550)	43.821
Índice INDEC	6.378.376	4.727.710
Otros	2.968.215	6.540.861
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	47.900.437	73.696.048

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$28.729.657. 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.

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, el éxito de la capitalización mencionada en el párrafo precedente y el nuevo accionista, 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 41. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2025, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 18 de noviembre de 2025.

Nota 42. Hechos relevantes

GCDI S.A. – Cambios en la Gerencia de la Sociedad:

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 septiembre de 2025, ni el resultado del periodo finalizado en dicha 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 renuncias 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.

GCDI S.A. – Responsable de Relaciones con el Mercado:

Con fecha 8 de agosto de 2025, se informa que, en la reunión de Directorio de la Sociedad celebrada en la misma fecha, se decidió: (i) revocar la designación del Sr. Cristian Bruno como responsable de Relaciones con el Mercado; (ii) ratificar la designación del Sr. Daniel Antúnez; y (iii) designar al Sr. Martín Castrillo dentro de la nómina de Responsables de Relaciones con el Mercado. En función de lo expuesto, se deja constancia que los Sres. Daniel Antúnez y Martín Castrillo son los responsables de Relaciones con el Mercado de la Sociedad, quienes velarán por la observancia de los deberes informativos propios del régimen de oferta pública y exigidos por las normas de la CNV.

GCDI S.A. – Acuerdo con Newbery 3431 S.A. - Emprendimiento OM Palermo:

Con fecha 11 de agosto de 2025, se informa que en la misma fecha quedó perfeccionado un acuerdo con Newbery 3431

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

Nota 42. Hechos relevantes (continuación)

S.A. por medio del cual la Sociedad ha acordado la renuncia a sus derechos sobre 28 unidades funcionales de variada tipología, 6 cocheras con bauleras y 14 cocheras sin bauleras, todas ellas en construcción y pertenecientes al emprendimiento "OM Palermo" sito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -así como la rescisión de los boletos de compraventa correspondientes-, a cambio de una compensación total de USD 2.950.000 a cargo de Newbery 3431 S.A., instrumentada mediante un pago inicial por la suma de USD 900.000 y quince 15 cuotas mensuales y consecutivas pagaderas mediante la emisión de pagarés bursátiles en el Mercado Argentino de Valores S.A., y garantizados parcialmente mediante cesión en garantía de títulos públicos. El acuerdo alcanzado permitió a la Sociedad monetizar los activos mencionados anteriormente para aplicar dichos fondos a su giro operativo.

GCDI S.A. – Renuncias de directores Suplentes:

Con fecha 16 de septiembre de 2025, se informa que, en la reunión celebrada en la misma fecha, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó las renunciaciones presentadas el 9 de septiembre de 2025, por razones estrictamente personales, por los Sres. Tomás Iavicoli, Santiago Mc Cormick y Daniel Antúnez a sus respectivos cargos de directores suplentes.

GCDI S.A. - Renuncia de director de Capital Humano:

Con fecha 22 de septiembre de 2025, se informa que, el Sr. Gabriel Gómez, quien se desempeñaba como director de Capital Humano de la Sociedad, presentó su renuncia al cargo por motivos personales con efecto al 24 de septiembre de 2025.

GCDI S.A. Solicitud de Consentimiento – Obligaciones Negociables Clase XVI:

Con fecha 22 de septiembre de 2025, la Sociedad informó la aprobación por parte del Directorio de una Solicitud de Consentimiento dirigida a los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI, a fin de modificar determinados términos y condiciones de dicha clase.

La propuesta incluyó la extensión del vencimiento a septiembre de 2030, un nuevo cronograma de amortización y pago de intereses con tasas fijas crecientes, la posibilidad de capitalización parcial de intereses y la aplicación del producido de la eventual venta del inmueble "Hudson" al repago de las obligaciones. Asimismo, se contempla la liquidación del Fideicomiso MPN y la obtención de dispensas para emitir nuevas Obligaciones Negociables Clase XVIII por hasta US\$10 millones, ceder derechos del proyecto "Astor San Telmo" y contraer un crédito por hasta US\$8 millones destinados a capital de trabajo.

Nota 43. Hechos posteriores al cierre**GCDI S.A. Solicitud de Consentimiento – Obligaciones Negociables Clase XVI:**

Con fecha 2 de octubre de 2025, se informa que en relación con la solicitud de consentimiento a los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI, la Sociedad obtuvo el consentimiento de Tenedores Clase XVI que representan el 72,59% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables Clase XVI en circulación, superando de esta forma el 66,00% requerido en el Suplemento de Prospecto a los efectos de aprobar la Propuesta, que fuera solicitada en la Solicitud de Consentimiento. En este contexto, se destaca que, de conformidad con lo establecido en la Solicitud de Consentimiento, la obtención de la Mayoría Necesaria requerida por el Suplemento de Prospecto implica (i) la Reestructuración de las Obligaciones Negociables, (i) la Conformidad para Liquidar el Fideicomiso MPN, y (iii) las Dispensas al Límite de Endeudamiento.

GCDI S.A. No Pago bajo las Obligaciones Negociables Clase XVI:

Con fecha 9 de octubre de 2025, se informa que en relación con la solicitud de consentimiento por medio de la cual la Sociedad solicitó el consentimiento de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI debido a ciertas restricciones operativas y de liquidez, el pago correspondiente al 1,5% del capital de las Obligaciones Negociables en circulación, comprometido de conformidad con el Suplemento de Prospecto, no se efectuaría en la fecha prevista, encontrándose el pago sujeto al período de gracia establecido.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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

Nota 43. Hechos posteriores al cierre (continuación)**GCDI S.A. Incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables Clase XVI:**

Con fecha 22 de octubre de 2025 se informó que la Sociedad procedió al pago del monto equivalente al 1,5% del capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, conforme lo estipulado en el Suplemento de Prospecto.

GCDI S.A. Transferencia de ADRs:

Con fecha 30 de octubre de 2025, se informa que la Sociedad ha tomado conocimiento de la transferencia por parte de Inversora del Sur LLC (sociedad 100% controlada por PointArgentum Master Fund LP) a Haselt S.A. de 25.734.772 American Depositary Shares, representativas de 386.021.580 acciones ordinarias de la Sociedad y que constituyen aproximadamente el 42,1% del capital total en circulación de la Sociedad. La operación comunicada no implicó un cambio de control de la Sociedad, ya que el vendedor no tenía el control de la Sociedad en los términos del artículo 87 y concordantes de la Ley de Mercado de Capitales

GCDI S.A. Renuncia de director Titular y designación de reemplazante:

Con fecha 3 de noviembre de 2025, se informa que en su reunión del 31 de octubre de 2025, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó la renuncia presentada por razones estrictamente personales, por el Sr. Carlos Castrillo al cargo de director titular, con efecto a la misma fecha de la citada reunión. Asimismo, en dicha reunión, en atención a la vacancia del respectivo director suplente, tal como prevé el último párrafo del art 258 de la LGS y en ausencia de otra previsión estatutaria, la Comisión Fiscalizadora designó al Sr. Rubén Darío Montes como director titular no independiente hasta la finalización del mandato del director saliente, quien adicionalmente reemplazará al Sr. Castrillo como miembro del Comité de Auditoría.

GCDI S.A. Embargos sobre derechos respecto a boletos no comercializados:

Con fecha 7 de noviembre de 2025, se informa que, en los autos "Moreno María Belén y otros c/GCDI S.A. s/cumplimiento de contrato"; y (ii) en los autos "Cejas, Mariano Andrés c/GCDI S.A. s/cumplimiento de contrato", ambos en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 43, el Juez interviniente ha ordenado a la Sociedad comunicar como hecho relevante a la Comisión Nacional de Valores, la traba de sendas medidas cautelares de embargo, en la primera causa por la suma de AR\$ 52.000.000 más la suma de AR\$ 26.000.000 presupuestados provisionalmente para responder a intereses y costas; y en la segunda causa por la suma de AR\$ 22.800.000 más la suma de AR\$ 11.400.000 presupuestados provisionalmente para responder a intereses y costas. En ambos casos la medida ha sido trabada sobre los derechos que posea la Sociedad respecto a los boletos no comercializados del proyecto "Astor San Telmo" ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

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

50

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 SEPTIEMBRE DE 2025

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

51

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 SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	525.773	668.841
Activos intangibles	6	73.456	82.271
Propiedades de inversión	7	781.470	730.317
Inversiones permanentes	8	16.412.094	16.580.716
Plusvalía	9	33.205.613	33.205.613
Inventarios	11	51.861.261	51.899.160
Activos por Impuesto	12	844.638	700.331
Activos del contrato		63.462	67.250
Otros créditos	13	10.781.633	12.579.066
Créditos por ventas	14	4.414.526	677.460
Total del activo no corriente		118.963.926	117.191.025
Activo corriente			
Inventarios	11	2.034.234	2.154.181
Otros créditos	13	5.372.339	12.235.440
Créditos con partes relacionadas	33	2.619.308	2.149.633
Créditos por ventas	14	15.695.642	26.280.936
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	650.208	2.006.950
Total del activo corriente		26.371.731	44.827.140
Total del activo		145.335.657	162.018.165
PATRIMONIO			
Participación controladora		843.263	10.578.460
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Provisiones	17	7.613.076	6.924.023
Pasivos del contrato	18	57.431.281	59.012.238
Pasivos por impuestos	16	789.770	3.784.958
Otras cuentas por pagar	19	928.692	871.041
SalDOS con partes relacionadas	33	80.261	80.261
Prestamos	20	22.484.540	20.695.167
Total del pasivo no corriente		89.327.620	91.367.688
Pasivo corriente			
Provisiones	17	10.885.323	4.964.427
Pasivos del contrato	18	7.944.398	16.829.449
Otras cuentas por pagar	19	4.013.346	4.094.858
Deudas con partes relacionadas	33	8.559.935	8.417.862
Préstamos	20	1.957.608	4.584.983
Otras cargas fiscales	21	748.901	740.546
Remuneraciones y cargas sociales	23	5.900.433	4.537.316
Deudas comerciales	22	15.154.830	15.902.576
Total del pasivo corriente		55.164.774	60.072.017
Total del pasivo		144.492.394	151.439.705
Total del patrimonio y del pasivo		145.335.657	162.018.165

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	NUEVE MESES		TRES MESES	
		Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	25	53.046.837	77.916.955	14.013.857	22.971.661
Costo de las actividades ordinarias	26	(48.094.720)	(64.371.297)	(13.459.308)	(17.755.018)
Resultado bruto		4.952.117	13.545.658	554.549	5.216.643
Gastos de comercialización	27	(3.134.445)	(3.438.086)	(1.255.119)	(1.131.466)
Gastos de administración	28	(5.298.447)	(7.101.253)	(1.794.959)	(2.307.043)
Otros gastos operativos	29	(785.427)	(5.030.963)	110.790	(683.102)
Otros gastos		(8.815)	(8.816)	(2.938)	(2.939)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	51.154	(423.608)	59.062	(33.424)
Otros egresos netos	30	(4.989.138)	(2.778.194)	1.838.291	3.295.260
Resultado operativo		(9.213.001)	(5.235.262)	(490.324)	4.353.929
Resultado de inversiones permanentes	8	2.848.165	(13.362.771)	712.087	682.868
Resultado por venta de sociedades		-	27.138	-	27.138
Diferencias de cambio	31	(6.024.384)	(6.416.261)	(2.489.978)	(2.422.171)
Ingresos financieros	31	1.166.290	3.248.224	203.210	601.871
Costos financieros	31	(2.830.637)	(4.818.283)	(778.266)	(1.496.882)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		2.621.377	14.130.012	424.550	1.082.246
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(11.432.190)	(12.427.203)	(2.418.721)	2.828.999
Impuesto a las Ganancias	32	2.995.188	1.395.878	2.450.361	3.560.273
Resultado del período		(8.437.002)	(11.031.325)	31.640	6.389.272
Otros resultados integrales					
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(1.298.195)	6.228.795	(962.206)	475.645
Total Otro resultado integral		(1.298.195)	6.228.795	(962.206)	475.645
Resultado integral total del período		(9.735.197)	(4.802.530)	(930.566)	6.864.917
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora					
Básico		(10,64)	(5,25)	(1,02)	7,5
Diluido		(10,64)	(5,25)	(1,02)	7,5

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS
POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	44.418.710	-	-	(8.153)	45.325.795	(1.583.849)	(18.707.688)	-	(14.455.798)	10.578.460
Absorción pérdidas acumuladas	-	(13.641.629)	-	-	-	(13.641.629)	-	-	-	13.641.629	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.437.002)	(8.437.002)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	(1.298.195)	-	-	(1.298.195)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	(1.298.195)	-	(8.437.002)	(9.735.197)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	915.238	30.777.081	-	-	(8.153)	31.684.166	(1.583.849)	(20.005.883)	-	(9.251.171)	843.263

	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	50.508.657	-	3.841.742	(8.154)	55.257.483	(1.583.850)	(25.001.267)	-	(9.931.687)	18.740.679
Absorción pérdidas acumuladas	-	(6.089.946)	-	(3.841.742)	-	(9.931.688)	-	-	-	9.931.688	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.031.325)	(11.031.325)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	6.228.795	-	-	6.228.795
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	6.228.795	-	(11.031.325)	(4.802.530)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	915.238	44.418.711	-	-	(8.154)	45.325.795	(1.583.850)	(18.772.472)	-	(11.031.324)	13.938.149

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Actividades de operación		
Resultado del período	(8.437.002)	(11.031.325)
Impuesto a las ganancias	(2.995.188)	(1.395.878)
Resultado de inversiones permanentes	(2.848.165)	13.362.771
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	199.417	246.123
Amortizaciones de activos intangibles	8.815	8.816
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	(51.154)	423.608
Diferencia de cambio e intereses devengados	733.256	(15.410.193)
Resultado por venta de activos	-	(27.138)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	-	(495.312)
Valor actual de activos y pasivos	-	311.968
Aumento de provisiones	(5.664.408)	1.139.451
Efecto de la conversión de estados financieros	(1.298.195)	6.228.795
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(155.885)	1.134.039
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	6.848.228	5.438.669
Otros créditos	8.660.534	(2.868.536)
Créditos con partes relacionadas	(469.675)	5.535.790
Inventarios	157.846	1.817.834
Pasivos/Activos por impuestos	(3.139.495)	(1.347.373)
Activos del contrato	3.788	-
Deudas comerciales	(747.746)	(1.664.502)
Remuneraciones y cargas sociales	1.363.117	(752.453)
Otras cargas fiscales	3.003.543	1.482.811
SalDOS con partes relacionadas	(395.673)	(3.927.449)
Pasivos del contrato	(6.879.967)	(15.924)
Provisiones	12.274.357	484.533
Otras cuentas por pagar	(3.609.902)	(4.185.918)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación	(3.439.554)	(5.506.793)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(56.349)	(92.796)
Cobros por ventas de sociedades	-	2.549.509
Dividendos en sociedades asociadas	2.715.132	1.018.956
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	495.312
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	2.658.783	3.970.981
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 20)	(1.571.259)	1.476.581
Flujo neto de efectivo (aplicado)/generado por las actividades de financiación	(1.571.259)	1.476.581
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	995.288	29.615
Aumento del efectivo por resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo	995.288	29.615
(Disminución) neto del efectivo y equivalentes	(1.356.742)	(29.616)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2.006.950	2.262.907
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	650.208	2.233.291

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 septiembre de 2025, han sido preparados de acuerdo con 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 18 de noviembre de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 SEPTIEMBRE 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 septiembre 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	110.526	274.285	43.387	87.321	2.340.292	2.855.811
Adquisiciones	-	56.349	-	-	-	56.349
Total	110.526	330.634	43.387	87.321	2.340.292	2.912.160
Depreciación y deterioro						
Balance al 1º de enero de 2025	(99.465)	(228.848)	(43.387)	(27.268)	(1.788.002)	(2.186.970)
Depreciaciones	(4.454)	(34.887)	-	(13.030)	(147.046)	(199.417)
Total	(103.919)	(263.735)	(43.387)	(40.298)	(1.935.048)	(2.386.387)
Valor residual Sep 30, 2025	6.607	66.899	-	47.023	405.244	525.773

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2024	115.397	221.260	542.541	512.849	3.950.342	494.778	5.837.167
Adquisiciones	-	53.113	-	39.683	-	-	92.796
Disminuciones	(4.871)	(88)	(499.154)	(465.211)	(1.610.050)	(494.778)	(3.074.152)
Total	110.526	274.285	43.387	87.321	2.340.292	-	2.855.811
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2024	(96.780)	(165.994)	(527.869)	(475.076)	(3.048.778)	(494.778)	(4.809.275)
Depreciaciones	(7.545)	(62.942)	(14.462)	(17.397)	(221.086)	-	(323.432)
Disminuciones	4.860	88	498.944	465.205	1.481.862	494.778	2.945.737
Total	(99.465)	(228.848)	(43.387)	(27.268)	(1.788.002)	-	(2.186.970)
Valor residual Dic 31, 2024	11.061	45.437	-	60.053	552.290	-	668.841

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

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

57

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 es la siguiente:

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2025	117.535	117.535
Total	117.535	117.535
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2025	(35.264)	(35.264)
Amortizaciones	(8.815)	(8.815)
Total	(44.079)	(44.079)
Valor residual Sep 30, 2025	73.456	73.456

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	117.535	117.535
Disminuciones	-	-
Total	117.535	117.535
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(23.510)	(23.510)
Amortización	(11.754)	(11.754)
Disminuciones	-	-
Total	(35.264)	(35.264)
Valor residual Dic 31, 2024	82.271	82.271

Nota 7. Propiedades de inversión

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

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Al 1º de enero de 2025	730.316	1.048.239
Ajustes por medición a valor razonable	51.154	-317.922
Total Propiedad de Inversión al 30 de septiembre de 2025	781.470	730.317

No hubo en el período por los seis meses al 30 de septiembre 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 18 de noviembre 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 SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	10	7.015	7.007
La Maltería S.A.U.	10	9.663.179	8.307.134
Limp Ar Rosario S.A.	10	2.824.166	2.677.897
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	3.917.734	5.588.678
Total Inversiones en sociedades		16.412.094	16.580.716

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

La evolución de las inversiones en sociedades al 30 de septiembre 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	8.307.134	5.588.678	2.677.897	7.007
Movimientos del período:				
Resultado de Inversiones permanentes	795.149	324.987	960.158	8
Ajuste de Normas contables	560.896	1.313	65.840	-
Distribución de dividendos	-	(1.997.244)	(879.729)	-
Total inversiones al 30 de septiembre de 2025	9.663.179	3.917.734	2.824.166	7.015

Nota 9. Plusvalía

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Valor residual	33.205.613	33.205.613
Pérdida por deterioro	-	-
Valor residual SEP 30, 2025	33.205.613	33.205.613

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 SEPTIEMBRE 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								
		Sep 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)	-	7.015	7.007	Construcción de viviendas y locales comerciales	Perú 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	(6.181.872)	(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	2.824.166	2.677.897	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	3.917.734	5.588.678	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	9.663.179	8.307.134	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	-	-	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 septiembre de 2025.
(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldos de TGLT Uruguay S.A Al 30 de septiembre 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 18 de noviembre de 2025
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

60

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 SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

No corrientes	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	55.611.490	55.349.531
Metra Puerto Norte	9.640.213	9.940.071
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(5.990.249)	(5.990.249)
Astor San Telmo	(7.400.193)	(7.400.193)
Subtotal Inventarios – No corriente	51.861.261	51.899.160
Corriente		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	209.844	209.844
Metra Puerto Norte	8.145.808	8.265.754
Otros Proyectos	20.590	20.591
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(6.342.008)	(6.342.008)
Subtotal Inventarios – Corriente	2.034.234	2.154.181
Total Inventarios	53.895.495	54.053.341

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

Nota 12. Activos por impuestos

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	839
Impuesto a la Ganancias	843.950	699.492
Total Activos por Impuestos	844.638	700.331

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

61

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

No corriente	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	-	188.782
Depósitos en garantía	50.270	-
Unidades recibidas por canje	10.731.363	12.390.284
Subtotal Otros créditos – No corriente	10.781.633	12.579.066
Corriente		
Anticipos a proveedores	1.456.202	3.852.642
Créditos a cobrar por venta de Activos destinados a la venta en moneda extranjera	1.690.080	-
Créditos impositivos UTES	118.275	144.256
Créditos varios UTES	502.966	613.311
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	572
Depósitos en garantía en moneda extranjera	-	47.329
Depósitos judiciales	11.268	13.743
Fondo de equipamiento a cobrar moneda extranjera	40.950	37.486
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional	4.577	5.582
Gastos a recuperar	464	566
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	174.691	-
Crédito a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo	-	33
Gastos a rendir	16.166	32.099
Impuesto al Valor Agregado	376.473	39.357
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	764.207	612.827
Impuestos Previsionales	136.041	88.439
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos	50.255	-
Seguros a devengar	-	75.439
Unidades recibidas por canje	-	6.635.833
Diversos	29.255	35.926
Subtotal Otros créditos – Corriente	5.372.339	12.235.440
Total Otros créditos	16.153.972	24.814.506

Nota 14. Créditos por ventas

No corriente	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	343.608	677.460
Deudores por servicios prestados en moneda nacional	4.070.918	-
Subtotal Créditos por ventas – No Corriente	4.414.526	677.460
Corriente		
Deudores por servicios prestados en moneda nacional (1)	14.820.564	25.153.207
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE	406.721	496.200
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	3.206	105.486
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	465.151	526.043
Subtotal Créditos por ventas – Corriente	15.695.642	26.280.936
Total Créditos por ventas	20.110.168	26.958.396

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

62

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Caja en moneda nacional	13.772	10.944
Caja en moneda extranjera	3.437	-
Bancos en moneda nacional	271.050	610.295
Bancos en moneda extranjera	57.964	41.728
Fondos comunes de inversión moneda nacional	204.145	368.072
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía	34.231	311.115
Fondo en garantía en moneda nacional	65.558	605.408
Fondo en garantía en moneda extranjera	51	59.388
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	650.208	2.006.950

Nota 16. Pasivos por impuestos

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto diferido	789.770	3.784.958
Total Pasivos por impuestos	789.770	3.784.958

Nota 17. Provisiones

	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
No Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al inicio	1.185.519	5.738.504	6.924.023	5.059.737
Altas (I)	3.257.077	409.599	3.666.676	3.013.347
Recuperos (I)	(213.513)	(1.033.511)	(1.247.024)	(169.360)
Utilizaciones durante el período	(1.730.599)	-	(1.730.599)	(979.701)
Total Provisiones - No Corriente	2.498.484	5.114.592	7.613.076	6.924.023
Corriente				
En moneda nacional				
Saldos al inicio	4.209.725	122.524	4.332.249	4.174.324
Altas (I)	6.914.850	-	6.914.850	2.738.224
Recupero (I)	(758.176)	(22.067)	(780.243)	(195.444)
Utilización durante el período	(228.043)	(52.326)	(280.369)	(2.384.855)
Provisiones en moneda nacional	10.138.356	48.131	10.186.487	4.332.249
En moneda extranjera				
Saldos al inicio	-	632.178	632.178	1.079.778
Recupero (I)	-	(113.856)	(113.856)	(583.929)
Efecto de la variación diferencia de cambio	-	180.514	180.514	136.329
Provisiones en moneda extranjera	-	698.836	698.836	632.178
Total Provisiones- Corriente	10.138.356	746.967	10.885.323	4.964.427
Total Provisiones	12.636.840	5.861.559	18.498.399	11.888.450

(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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

63

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Pasivos por contrato

No corriente	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Cobros anticipados	56.516.005	58.062.738
Impuesto al valor agregado	(105.286)	(132.261)
Fondo de equipamiento	1.803	2.199
Otros pasivos del contrato	1.018.759	1.079.562
Subtotal Pasivos por contrato – No corriente	57.431.281	59.012.238
Corriente		
Cobros anticipados	7.917.905	16.799.610
Impuesto al valor agregado	(57.071)	(55.707)
Fondo de equipamiento	59.990	58.699
Fondo operativo	23.574	26.847
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	7.944.398	16.829.449
Total Pasivos por contrato	65.375.679	75.841.687

Nota 19. Otras cuentas por pagar

No Corriente	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Acreedores varios en moneda extranjera	928.692	871.041
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corriente	928.692	871.041
Corriente		
Acreedores varios en moneda nacional	3.763.121	3.795.008
Otros pasivos	4.383	6
Otros pasivos UTES	245.842	299.844
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corriente	4.013.346	4.094.858
Total Otras cuentas por pagar	4.942.038	4.965.899

Nota 20. Préstamos

No corriente	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Obligaciones negociables en moneda extranjera	22.484.540	20.695.167
Subtotal Préstamos – No Corriente	22.484.540	20.695.167
Corriente		
Adelantos en cuenta corriente	78.077	4.794
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	9.021	5.532
Obligaciones negociables en moneda extranjera	1.837.007	1.304.522
Otros pasivos financieros	-	2.273.244
Préstamos recibidos moneda extranjera	33.503	996.891
Subtotal Préstamos – Corriente	1.957.608	4.584.983
Total Préstamos	24.442.148	25.280.150

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

64

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE 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:

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Saldos al inicio	25.280.151	41.143.506
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(4.552.982)	(22.249.852)
Nuevos préstamos y financiamientos	8.928	230.264
Intereses devengados	1.181.637	1.788.119
Efectos de la variación del tipo de cambio	6.153.037	4.905.068
Adelantos en cuenta corriente	(1.752.520)	2.278.031
Pagos de capital	(891.521)	(2.431.425)
Pagos de intereses	(984.582)	(383.559)
Saldos al cierre	24.442.148	25.280.152

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

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

Nota 21. Otras cargas fiscales

Corriente	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto al Valor Agregado a pagar	-	135.011
Impuesto a los Ingresos Brutos	159.093	220.937
Otras cargas fiscales UTES	12.013	14.652
Plan de pagos impuestos provinciales	-	335
Provisión impuestos provinciales	82.807	97.273
Retenciones y percepciones a depositar	494.988	272.338
Subtotal Otras cargas fiscales – Corriente	748.901	740.546
Total Otras cargas fiscales	748.901	740.546

Nota 22. Deudas comerciales

Corriente	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Proveedores en moneda nacional	10.161.433	6.105.217
Proveedores en moneda extranjera	3.227.166	2.621.068
Cheques diferidos	1.164.840	1.587.571
Provisión para gastos en moneda nacional	2.514	92.743
Provisión para gastos en moneda extranjera	96.600	226.932
Provisión para obras en moneda nacional	474.991	5.143.731
Provisión para obras en moneda extranjera	24.927	122.437
Deuda comercial – UTE CRIK	2.359	2.877
Total Deudas comerciales– Corriente	15.154.830	15.902.576
Total Deudas Comerciales	15.154.830	15.902.576

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

65

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos a Pagar en moneda nacional	3.162.589	1.945.526
Sueldos a Pagar en moneda extranjera	-	237.893
Cargas sociales a pagar	725.277	428.155
Provisión para vacaciones y SAC	1.154.419	1.182.874
Plan de pagos impuestos nacionales SUSS	858.148	742.868
Total Remuneraciones y cargas sociales	5.900.433	4.537.316

Nota 24. Capital social

	Sep 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%

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

- (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

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Ingresos por entrega de unidades	565.896	2.984.830	-	908.332
Ingresos por venta	4.577.358	1.221.211	3.775.064	45.826
Ingresos por servicios prestados	47.903.583	73.710.914	10.238.793	22.017.503
Total ingresos por actividades ordinarias	53.046.837	77.916.955	14.013.857	22.971.661

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Costos por entrega de unidades	565.895	2.984.830	-	908.332
Costos por venta de inventario	6.799.116	1.350.971	5.298.780	(22.606)
Costos por servicios prestados	40.729.709	60.035.496	8.160.528	16.869.292
Total Costo de las actividades ordinarias	48.094.720	64.371.297	13.459.308	17.755.018

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

66

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de comercialización

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Sueldos y cargas sociales	1.712.849	1.388.051	948.186	483.199
Otros gastos del personal	141.668	136.565	43.084	70.844
Alquileres y expensas	114.358	116.765	41.812	57.259
Honorarios profesionales	16.937	42.763	4.447	12.733
Impuestos, tasas y contribuciones	978.416	1.397.368	177.785	395.774
Movilidad y viáticos	3.619	6.592	3.380	2.430
Gastos de computación y servicios	57.674	62.284	17.807	28.509
Gastos de ventas	18.899	8.855	-	5.608
Gastos de publicidad	3.958	13.040	630	1.772
Gastos de oficina	30.791	38.455	13.952	19.978
Gasto de posventa	55.276	227.348	4.036	53.360
Total Gastos de comercialización	3.134.445	3.438.086	1.255.119	1.131.466

Nota 28. Gastos de administración

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Sueldos y cargas sociales	2.629.883	3.277.793	871.820	986.240
Otros gastos del personal	323.111	280.783	85.984	75.667
Alquileres y expensas	259.627	233.979	86.221	52.807
Honorarios profesionales	677.215	1.714.295	243.264	691.782
Honorarios al Directorio	43.521	159.561	-	50.760
Honorarios a la Sindicatura	19.208	64.020	-	20.365
Impuestos, tasas y contribuciones	15.158	15.401	1.234	4.266
Gastos de oferta pública	17.296	42.008	2.922	(360)
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	199.417	246.123	66.472	84.875
Movilidad y viáticos	9.570	9.228	158	2.569
Gastos de computación y servicios	212.928	170.787	67.498	30.532
Gastos de oficina	72.669	82.271	29.963	22.590
Gastos de mantenimiento de equipos	2.651	9.512	236	1.272
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	705	-	547	-
Gastos generales	88.736	30.064	82.953	11.528
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	452.096	695.405	88.275	257.409
Seguros	274.656	70.023	167.412	14.741
Total Gastos de administración	5.298.447	7.101.253	1.794.959	2.307.043

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros gastos operativos

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Acuerdos contractuales	137.599	4.391.527	(280.542)	552.555
Gastos bancarios	78.211	104.551	47.651	45.379
Gastos de consorcio	113.986	66.138	39.216	15.574
Otros créditos incobrables	222.994	193.573	4.150	(47.704)
Otros gastos no deducibles	200.254	190.677	73.953	92.341
Vicios ocultos	32.383	84.497	4.782	24.957
Total Otros gastos operativos	785.427	5.030.963	(110.790)	683.102

Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
(Pérdida)/Ganancia por:				
Venta de bienes de uso	-	495.312	-	-
Recupero de gastos	7.914	30.316	1.181	224
Juicios y otras contingencias	(5.802.007)	(3.252.076)	1.001.409	3.298.789
Diversos	884.940	3.286	884.535	-
Impuestos no recuperables	(79.985)	(55.032)	(48.834)	(3.753)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(4.989.138)	(2.778.194)	1.838.291	3.295.260

Nota 31. Resultados financieros

	NUEVE MESES		TRES MESES	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
Diferencias de cambio				
Ingresos sobre diferencias cambiarias	78.616.622	1.414.031	77.511.677	536.846
Egresos sobre diferencias cambiarias	(84.641.006)	(7.830.292)	(80.001.655)	(2.959.017)
Total Diferencias de cambio	(6.024.384)	(6.416.261)	(2.489.978)	(2.422.171)
Ingresos financieros				
Intereses	792.304	1.626.437	137.508	323.847
Resultado por tenencia de IT	145.627	344.504	6	707
Actualizaciones índices	228.359	1.277.283	59.167	206.947
Total Ingresos financieros	1.166.290	3.248.224	203.210	601.871
Costos financieros				
Intereses	(2.094.319)	(2.637.458)	(760.395)	(766.279)
Subtotal Intereses	(2.094.319)	(2.637.458)	(760.395)	(766.279)
Otros costos financieros				
Valor actual de créditos	-	(311.968)	-	(111.760)
Resultado por descuento de documentos	(736.318)	(1.868.857)	(17.871)	(618.843)
Subtotal Otros costos financieros	(736.318)	(2.180.825)	(17.871)	(730.603)
Total Costos financieros	(2.830.637)	(4.818.283)	(778.266)	(1.496.882)
Total Resultados financieros	(7.688.731)	(7.986.320)	(3.065.034)	(3.317.182)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

68

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 SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	2.995.188	1.395.878
Total del Impuesto a las Ganancias	2.995.188	1.395.878

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:

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
i. <u>Quebranto de fuente nacional</u>	1.943.884	3.608.689
ii. <u>Provisiones de gastos varios</u>	2.313.552	235.917
iii. <u>Propiedades, planta y equipo</u>	(109.563)	(147.527)
iv. <u>Valuación leasing financiero</u>	(5.819)	(6.905)
v. <u>Gratificaciones</u>	566.569	449.916
vi. <u>Ingresos diferidos</u>	6.974	6.785
vii. <u>Créditos Incobrables</u>	198.748	195.758
viii. <u>Inversiones transitorias</u>	(4.172)	(75.639)
ix. <u>Inventarios</u>	(16.132.835)	(15.811.735)
x. <u>Valuación propiedades de inversión</u>	49.041	72.511
Valuación de moneda extranjera	15.778	32.539
Costos financieros	(35.974)	(33.654)
Valuación obligaciones negociables	21.710	(615.317)
Valuación pasivos del contrato	12.710.437	12.760.231
Retenciones no computables	(660)	-
Valuación UTES	(71)	(165)
Revalúo de unidades destinadas a la venta	345.500	-
Otros créditos	(2.648.036)	(4.398.972)
Pasivo por ajuste impositivo	-	(38.802)
Activos intangibles	(24.833)	(18.588)
Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido	(789.770)	(3.784.958)

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 18 de noviembre de 2025

69

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Sep 30, 2025	Mar 31, 2024
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	2.848.956	1.789.136
Autónomos	(471)	(544)
Inversiones Permanentes	387.493	(1.783.830)
Honorarios Directorio	(9.096)	(33.216)
Incobrables	-	(3.082)
Prescripción Quebrantos	-	(38.421)
Gastos de rodados	(36)	(120)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(1.998.207)	(4.595.979)
Impuestos no deducibles	(19.207)	(8.388)
Impuestos y multas no deducibles	(19.996)	-
Gastos no deducibles	(46.286)	(46.422)
Amortización de intangibles	(174)	(229)
Resultado Venta FCI	(33.420)	1.733
Propiedad, planta y equipo	36.279	43.379
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.527.672	4.403.780
Defecto de provisión	321.681	147.926
Venta de sociedades	-	1.520.155
Impuesto a las Ganancias	2.995.188	1.395.878

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

Año de Vencimiento	Pesos
2029	1.943.884
Total	1.943.884

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	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
CRÉDITOS POR VENTAS		
FDB S.A. en moneda nacional	2.461	3.002
FDB S.A. en moneda extranjera	76.115	69.676
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	16.722	2.914
Subtotal	95.298	75.592

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 SEPTIEMBRE 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	Sep 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	235.737	550.834
FDB S.A. en moneda extranjera	2.050.467	1.305.173
FDB S.A. en moneda nacional	816	995
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	546
Ponte Armelina S.A en moneda extranjera	236.498	216.493
Subtotal	2.524.010	2.074.041
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes	2.619.308	2.149.633
Total Créditos con partes relacionadas	2.619.308	2.149.633

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	80.261	80.261
Total Deudas con partes relacionadas – No Corriente	80.261	80.261
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente		
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. moneda nacional	157	191
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	460	460
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	288.554	351.939
TGLT Uruguay S.A.	8.270.764	8.065.272
Subtotal	8.559.935	8.417.862
Total Deudas con partes relacionadas – Corriente	8.559.935	8.417.862
Total Deudas con partes relacionadas	8.640.196	8.498.123

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre 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 SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (continuación)

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

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	(31.315)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos financieros	-	60.027
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	-	(243.947)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	187.013	117.242
FDB S.A.	Aportes Financieros	(1.354.029)	(390.292)
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(1.530.000)	(248.811)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	819.249	267.533
Logística Ambiental Mediterránea S.A	Pagos efectuados	-	4.035
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	1.530.000	177.965
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	-	75.164

- Transacciones y sus efectos en resultados

		(Pérdida) / Ganancia	
Nombre de la empresa	Transacción	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(10)	(83)
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(513)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	195
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	-	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(98)	(679)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	-	-
FDB S.A.	Resultados financieros	181.742	(18.825)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	35	(75.164)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Resultados financieros	-	(2.929.380)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(187.013)	(117.242)
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	31.315
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(29.478)	(395.132)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	187.127	-

Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV

De acuerdo con 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

72

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Fernando Sasiain

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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 Espegazzini, dirección San miguel de Tucumán 601; 56 cajas en la calle Torcuato Di Tella 1800 en la misma localidad; y 69 cajas en la localidad de Tristán Suárez, dirección Puente del Inca 2450.

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

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$28.793.043. 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.

Además, en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2025 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, el éxito de la capitalización mencionada en el párrafo precedente y el nuevo accionista, 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 cum

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de noviembre de 2025

73

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

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

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

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

A los Señores Presidente y Directores de

GCDI S.A.

CUIT N°: 30-70928253-7

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

a) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**GCDI S.A.**” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de septiembre de 2025, (ii) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por el período de nueve y tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 37.

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

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al período de nueve y tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 reexpresados a moneda de poder adquisitivo de septiembre 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 período 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 SALVEDADESES

- i) En Notas 37 y 40 “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 \$ 28.793.043 y \$ 28.729.657 respectivamente, pérdidas acumuladas y la reducción obligatoria de capital. En los últimos ejercicios la Sociedad tuvo una reducción significativa en su patrimonio, un incremento de sus costos, resultados operativos negativos, caída de ventas y un constante incremento en juicios por reclamos relacionados con la obra Astor San Telmo, situaciones que perjudicaron la situación financiera. La Dirección estima las ventas de activos no estratégicos, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras, la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas, el continuo contacto con los acreedores informándoles sobre la difícil situación financiera, el ingreso de un nuevo accionista, permitirán la generación de nuevos negocios, recomponer el capital de trabajo y obtener 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 un negocio en marcha. 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 \$ 843.950 y \$ 844.032. 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 \$ 1.943.884. 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) La evolución de los rubros pasivos por contratos e inventarios, no fueron reveladas en los estados financieros separados y consolidados.

5. CONCLUSIÓN CON SALVEDADESES

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 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 trimestre al libro diario, que a la fecha no han sido transcritos, y que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados, mencionados en la Apartado 1.b) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios condensados separados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 4.2. de los estados financieros intermedios consolidados condensados;
- c) Hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados requerida por la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) Al 30 de septiembre 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables, ascendía a \$ 1.227.566.547 siendo no exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de noviembre 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 COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de

GCDI S.A.

CUIT N°: 30-70928253-7

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN LIMITADA

- a) Estado de Situación Financiera Separado intermedio condensado al 30 de septiembre de 2025.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral separados Intermedios condensados por el período de 9 y 3 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- d) Estado de flujos de efectivo separado condensado por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025.
- f) Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 30 de septiembre de 2025.
- g) Estados del resultado del periodo y otro resultado integral consolidados condensados por el periodo de 9 y 3 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025.
- k) Reseña Informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

III. RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZADORA

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

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de CGDI S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión de fecha 18 de noviembre 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 SALVEDADE

- a. En Notas 37 y 40 “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 \$ 28.793.043 y \$ 28.729.657 respectivamente, pérdidas acumuladas y la reducción obligatoria de capital. En los últimos ejercicios la Sociedad tuvo una reducción significativa en su patrimonio, un incremento de sus costos, resultados operativos negativos, caída de ventas y un constante incremento en juicios por reclamos relacionados con la obra Astor San Telmo, situaciones que perjudicaron la situación financiera. La Dirección estima las ventas de activos no estratégicos, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras, la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas, el continuo contacto con los acreedores informándoles sobre la difícil situación financiera, el ingreso de un nuevo accionista, permitirán la generación de nuevos negocios, recomponer el capital de trabajo y obtener 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 un negocio en marcha. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- b. 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 \$ 843.950 y \$ 844.032. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. Por lo tanto, no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos debiera ser ajustados.
- c. 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 \$ 1.943.884. 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.
- d. 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.
- e. La evolución de los rubros pasivos por contratos e inventarios, no fueron reveladas en los estados financieros separados y consolidados.

V. CONCLUSIÓN CON SALVEDADE

Basado en nuestra revisión, con el alcance descripto en el capítulo III, y, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descriptas en el capítulo IV, estamos en condiciones de informar que nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados de GCDI S.A. al 30 de septiembre de 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 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.

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.

Posteriormente, el 6 de junio de 2024 la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. Finalmente, el 19 de julio de 2024 el GCBA, a fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la presentación de los planos en formato digital lo cual fue cumplido por la Sociedad en tiempo y forma, motivo por el cual, el 4 de 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 de 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 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 tanto 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 transcritos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de noviembre de 2025



Fernando Sasiain
Comisión Fiscalizadora