

**GDB S.A.S.**

**Estados financieros**

correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

**Informe de auditoría independiente**

## Índice

Informe de auditoría independiente  
Estado de situación financiera  
Estado del resultado integral  
Estado de cambios en el patrimonio  
Estado de flujos de efectivo  
Notas a los estados financieros

## Informe de los Auditores Independientes

Señores  
Directores y Accionistas  
GDB S.A.S

### *Opinión*

Hemos auditado los Estados Financieros de GDB S.A.S. en Dólares Estadounidenses y su conversión a Pesos Argentinos, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, los correspondientes Estados de Resultados, de Resultado Integral, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo del ejercicio anual terminado en esa fecha y sus notas explicativas.

En nuestra opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de GDB S.A.S al 31 de diciembre de 2025, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo por el ejercicio anual terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y traducidas al español.

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más a fondo en la sección *Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en Uruguay, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con éstos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Otros asuntos que no afectan nuestra opinión*

La operativa desarrollada por la Sociedad se encuentra enmarcada dentro de la estrategia global de Consultatio S.A.. Los saldos y revelaciones que surgen de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 serán incluidos en los Estados Financieros de la Controlante a dicha fecha.

### *Responsabilidades de la dirección y de los encargados del gobierno de la entidad sobre los estados financieros*

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas a la empresa en funcionamiento y utilizando las bases contables de la

empresa en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar la compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### ***Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros***

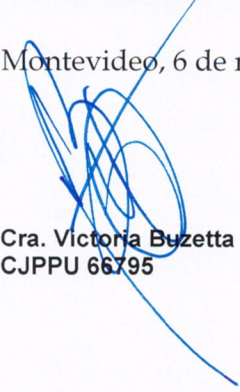
Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sean derivadas de fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar que razonablemente afecten las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre las bases de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, el auditor ejerce el juicio profesional y mantiene el escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrecciones materiales de los estados financieros, ya sean por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar los fundamentos para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de fraude es mayor que de aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno importante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la dirección.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la dirección de las bases contables de empresa en funcionamiento y, con base a la evidencia obtenida, si existe una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan originar una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos pide el llamar la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de forma que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cuestiones, el alcance previsto y el momento de realización de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Montevideo, 6 de marzo de 2026

  
Cra. Victoria Buzetta  
CJPPU 66795



**GDB S.A.S.****Estado de situación financiera  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

	Notas	US\$		AR\$	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Activo</b>					
<b>Activo no corriente</b>					
Inventario	4.1	11.852.567	-	17.138.811.882	-
<b>Total del activo corriente</b>		<b>11.852.567</b>	<b>-</b>	<b>17.138.811.882</b>	<b>-</b>
<b>Activo corriente</b>					
Otros activos	4.2	13.104.157	58	18.948.611.022	60.413
Inversiones en activos financieros	4.3	7.432.223	-	10.746.994.458	-
Efectivo y equivalentes	4.4	20.863	286	30.167.898	294.037
<b>Total del activo corriente</b>		<b>20.557.243</b>	<b>344</b>	<b>29.725.773.378</b>	<b>354.450</b>
<b>Total del activo</b>		<b>32.409.810</b>	<b>344</b>	<b>46.864.585.260</b>	<b>354.450</b>
<b>Patrimonio</b>					
Capital	4.5	15.634.245	2.478	17.894.809.516	2.295.035
Reservas		-	-	4.645.805.801	179.137
Resultados acumulados		(535.973)	(2.394)	(708.514.005)	(2.386.860)
<b>Total del patrimonio</b>		<b>15.098.272</b>	<b>84</b>	<b>21.832.101.312</b>	<b>87.312</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Pasivo del contrato	4.6	17.058.676	-	24.666.845.496	-
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>17.058.676</b>	<b>-</b>	<b>24.666.845.496</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Otras cuentas por pagar	4.7	252.862	260	365.638.452	267.138
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>252.862</b>	<b>260</b>	<b>365.638.452</b>	<b>267.138</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>17.311.538</b>	<b>260</b>	<b>25.032.483.948</b>	<b>267.138</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<b>32.409.810</b>	<b>344</b>	<b>46.864.585.260</b>	<b>354.450</b>

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

**GDB S.A.S.****Estado del resultado integral****por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

	Notas	US\$		AR\$	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Gastos de administración y ventas	5.1	(532.427)	(2.185)	(696.697.634)	(2.178.328)
Resultados financieros	5.2	(1.152)	(209)	(9.429.511)	(208.532)
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>(533.579)</b>	<b>(2.394)</b>	<b>(706.127.145)</b>	<b>(2.386.860)</b>
Impuesto a las ganancias		-	-	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(533.579)</b>	<b>(2.394)</b>	<b>(706.127.145)</b>	<b>(2.386.860)</b>
Efecto de la conversión a moneda de presentación		-	-	4.645.626.664	179.137
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<b>(533.579)</b>	<b>(2.394)</b>	<b>3.939.499.519</b>	<b>(2.207.723)</b>

*Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos*

**GDB S.A.S.**

**Estado de flujos de efectivo**

**por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

Notas	US\$		AR\$	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>				
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(533.579)	(2.394)	(706.127.145)	(2.386.860)
<b>Variación de activos y pasivos</b>				
Otros activos	(13.104.099)	(58)	(16.228.045.911)	(52.889)
Inventarios	(11.852.567)	-	(14.678.155.396)	-
Otras cuentas por pagar	252.602	260	312.820.962	237.090
Pasivo del contrato	17.058.676	-	21.125.372.856	-
<b>Efectivo aplicado a actividades operativas</b>	<b>(8.178.967)</b>	<b>(2.192)</b>	<b>(10.174.134.634)</b>	<b>(2.202.659)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>				
Compras de inversiones en activos financieros	(7.434.252)	-	(9.206.537.800)	-
Resultado de inversiones en activos financieros	2.029	-	2.512.703	-
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a actividades de inversión</b>	<b>(7.432.223)</b>	<b>-</b>	<b>(9.204.025.097)</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>				
Aportes de los propietarios	15.631.767	2.478	19.358.296.404	2.259.653
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>15.631.767</b>	<b>2.478</b>	<b>19.358.296.404</b>	<b>2.259.653</b>
<b>Variación neta del efectivo</b>	<b>20.577</b>	<b>286</b>	<b>(19.863.327)</b>	<b>56.994</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio</b>	<b>286</b>	<b>-</b>	<b>294.037</b>	<b>-</b>
Efecto de la conversión y diferencia de cambio en efectivo	-	-	49.737.188	237.043
<b>Efectivo y equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>20.863</b>	<b>286</b>	<b>30.167.898</b>	<b>294.037</b>

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

**GDB S.A.S.****Estado de cambios en el patrimonio****por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

	US\$					AR\$				
	Capital	Primas de emisión	Reservas	Resultados acumulados	Patrimonio total	Capital	Primas de emisión	Reservas	Resultados acumulados	Patrimonio total
Aporte inicial	2.478	-	-	-	<b>2.478</b>	2.295.035	-	-	-	<b>2.295.035</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	(2.394)	<b>(2.394)</b>	-	-	179.137	(2.386.860)	<b>(2.207.723)</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>2.478</b>	-	-	<b>(2.394)</b>	<b>84</b>	<b>2.295.035</b>	-	<b>179.137</b>	<b>(2.386.860)</b>	<b>87.312</b>
Asamblea del 02/12/2025	2.423	15.629.344	-	-	<b>15.631.767</b>	3.026.924	17.889.487.557	-	-	<b>17.892.514.481</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	(533.579)	<b>(533.579)</b>	-	-	4.645.626.664	(706.127.145)	<b>3.939.499.519</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>4.901</b>	<b>15.629.344</b>	-	<b>(535.973)</b>	<b>15.098.272</b>	<b>5.321.959</b>	<b>17.889.487.557</b>	<b>4.645.805.801</b>	<b>(708.514.005)</b>	<b>21.832.101.312</b>

*Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.*

# **GDB S.A.S.**

## **Notas a los estados financieros**

### **correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025 y 2024**

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

#### **1. Información básica sobre la empresa**

##### **a) Naturaleza jurídica**

GDB S.A.S. (en adelante, indistintamente mencionada como "GDB S.A.S." o la "Sociedad") es una sociedad por acciones simplificada fundada en Montevideo, República Oriental del Uruguay, bajo la ley 19820, cuyos estatutos fueron inscriptos en la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura el 22 de agosto de 2024 y aprobados por dicho organismo el 28 de agosto de 2024. Sus acciones son al portador y no cotizan en Bolsa, y su plazo de duración es de cien años desde la fecha de constitución.

##### **b) Actividad principal**

Su objetivo principal es el desarrollo de un emprendimiento residencial y deportivo de primer nivel internacional sobre 145 hectáreas ubicadas en el departamento de Maldonado, Uruguay.

##### **c) Integración del grupo económico**

GDB S.A.S. es controlada por Consultatio S.A. situada en la ciudad de Buenos Aires, República Argentina.

#### **2. Aprobación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros no son los estados legales de la Sociedad, han sido preparados a los efectos de ser consolidados con los estados financieros de Consultatio S.A. (entidad controlante).

Han sido aprobados por el Gerencia de la Sociedad para su emisión el 6 de marzo de 2026.

#### **3. Información material sobre las políticas contables**

Las políticas contables significativas que han sido adoptadas para la elaboración de estos estados financieros son las siguientes:

##### **3.1 Bases contables**

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las normas contables Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés).

Durante el presente ejercicio las siguientes nuevas normas contables y/o normas revisadas por el IASB no tuvieron impacto en los estados financieros de la Sociedad dada su operativa:

- Modificaciones a la NIC 21: Ausencia de convertibilidad.

Por otro lado, a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, las normas contables e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia son las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y medición de instrumentos financieros.
- NIIF 18: Presentación e información a revelar en los estados financieros.
- NIIF 19: Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: información a revelar.
- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

##### **3.2 Criterio general de valuación de activos y pasivos**

Los activos y pasivos han sido valuados sobre la base del costo que inicialmente se desembolsó para su adquisición o del compromiso asumido respectivamente.

##### **3.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

La Dirección de la Sociedad entiende que el dólar estadounidense es la moneda funcional dado que la sustancia económica en que desarrolla su actividad es en dicha moneda, tomando como punto de referencia los siguientes elementos:

- El flujo de ingresos se encuentra denominado en dólares estadounidenses, dado que todos los precios se fijan en dicha moneda con independencia del tipo de cambio existente en la economía local.

## **GDB S.A.S.**

### **Notas a los estados financieros**

#### **correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025 y 2024**

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

- Las cobranzas de las cuentas por cobrar y la realización de anticipos por parte de clientes se efectúan sustancialmente en dólares estadounidenses.
- El costo de los bienes (base para la producción) se encuentra denominado en dólares estadounidenses, lo cual representa, conjuntamente de otros costos locales denominados en la misma moneda una parte sustancial del costo total.
- El financiamiento se encuentra denominado en dólares estadounidenses.

El procedimiento de conversión de las cifras en dólares estadounidenses (moneda funcional) a pesos argentinos (AR\$ - moneda de presentación) a los efectos de dar cumplimiento con las exigencias de la Comisión Nacional de Valores (CNV) consistió en la aplicación de los siguientes criterios:

- Los activos y pasivos para todos los balances presentados (esto es, incluyendo cifras comparativas) fueron convertidos al tipo de cambio de cierre existente en la fecha de cada balance presentado (tipo de cambio comprador para los activos y pasivos AR\$ 1.446 para el 31 de diciembre 2025, AR\$ 1.029 para el 31 de diciembre de 2024, tomado del Banco Nación de la República Argentina);
- Las partidas de ingresos y gastos para todos los ejercicios presentados (es decir, incluyendo las cifras comparativas) fueron convertidas a los tipos de cambio existentes en las fechas en las que se celebraron las transacciones o a tipos de cambio que se acerquen a los tipos de cambio reales (promedio);
- Las partidas del patrimonio fueron convertidas al tipo de cambio de las transacciones que les dieron origen; y
- Todas las diferencias de cambio derivadas de la conversión, de acuerdo con los apartados (a) a (c) anteriores, fueron reconocidas en las otras partidas de la utilidad integral y luego acumuladas en Reservas dentro del Patrimonio.

#### **3.4 Definición de capital a mantener**

Se ha considerado resultado del ejercicio la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

#### **3.5 Activos y pasivos liquidables en monedas distintas a la funcional**

Los activos y pasivos en moneda diferente a la funcional fueron registrados a los tipos de cambio aplicables o cotizaciones vigentes al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y computando cuando correspondiera, los intereses y componentes financieros devengados hasta esas fechas.

Las diferencias de cambio han sido imputadas al capítulo resultados financieros en el estado de resultados.

#### **3.6 Activos y pasivos financieros**

##### **a. Activos financieros**

##### **Clasificación y medición de los activos financieros**

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 deben medirse posteriormente al costo amortizado o valor razonable sobre la base del modelo de negocio de la entidad para administrar los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

##### **Activos financieros medidos al costo amortizado**

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el capital principal pendiente.

##### **Método del interés efectivo**

El método del interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero y el devengamiento del ingreso por intereses a lo largo del ejercicio relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar a lo largo de la vida esperada del activo financiero o, cuando sea apropiado, un menor ejercicio.

## **GDB S.A.S.**

### **Notas a los estados financieros**

### **correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025 y 2024**

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

#### **Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales**

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Cuando un activo financiero que se mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales es dado de baja, el efecto acumulado de los resultados contabilizados dentro de otros resultados integrales se reclasifica de patrimonio al resultado del ejercicio.

La Sociedad no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

#### **Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados**

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

La Sociedad mantiene sus activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2025.

#### **Deterioro de activos financieros**

La Sociedad reconoce una previsión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado. El deterioro se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo de la siguiente forma y según se describe después:

##### **Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio**

Dentro de esta fase se incluyen activos cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial. Las pérdidas de esta Fase 1 son la porción de la pérdida esperada a lo largo de toda la vida del crédito que se derive de aquellos supuestos de “default” que sea posible que ocurran dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

##### **Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio**

Dentro de esta fase se incluye activos con empeoramiento significativo de su calidad crediticia pero todavía sin evidencia objetiva de evento de deterioro. La Sociedad monitorea la evolución del riesgo de “default” desde el inicio hasta la fecha de reporte basado en las calificaciones otorgadas por calificadoras de riesgo reconocidas en plaza o a nivel internacional.

Las pérdidas de esta Fase 2 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de “default” posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de “default”). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. Al igual que en la Fase 1, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

##### **Fase 3 - Activos financieros deteriorados**

Dentro de esta fase se incluyen activos con evidencia de deterioro a la fecha de reporte. Al igual que en la Fase 2, las pérdidas de esta Fase 3 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de “default” posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de “default”). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. A diferencia que Fase 2, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor neto de previsión.

#### **Medición de las pérdidas de crédito esperadas**

En cuanto a los otros activos financieros, la Gerencia ha realizado su estimación de las pérdidas de crédito esperadas en base a la probabilidad de default y al monto que espera recuperarse en dicho escenario. Para ello los cálculos se basaron

## **GDB S.A.S.**

### **Notas a los estados financieros**

#### **correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025 y 2024**

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

en las tablas estándar de probabilidad de default y recuperación en caso de incumplimiento que publican periódicamente las principales agencias calificadoras de crédito para cada una de sus categorías de riesgo crediticio.

#### **b. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio**

##### **Clasificación como deuda o patrimonio**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

##### **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad se reconoce y deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad.

##### **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u "otros pasivos financieros".

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados

Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando (i) existe una contraprestación contingente que pudiera ser pagada como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) es mantenido para negociar o (iii) es designado a valor razonable con cambios en el resultado.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por el Grupo y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar) o contraprestación contingente que pudiera ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como pasivo a valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado del Grupo o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la nueva medición en ganancias o pérdidas. La ganancia o pérdida neta reconocida en ganancias o pérdidas incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

#### **3.7 Inventarios**

Los inventarios han sido valuados al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo está conformado principalmente por el terreno adquirido, costos asociados a estudios sobre la preparación de la superficie y construcción de la infraestructura del barrio.

**GDB S.A.S.**  
**Notas a los estados financieros**  
**correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025 y 2024**  
(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

A la fecha de cierre del ejercicio la Sociedad evalúa el importe en libros de los inventarios a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna desvalorización, no identificando hechos a tener en consideración.

### **3.8 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

### **3.9 Estacionalidad de las operaciones**

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo.

### **3.10 Administración del riesgo**

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros. Las políticas de administración de los mismos, así como sus objetivos, son similares a los expuestos en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

### **3.11 Uso de estimaciones contables**

La preparación de estados financieros de conformidad con las normas contables Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la Dirección de la Sociedad efectúe estimaciones que afectan la determinación de los importes de los activos y pasivos y la revelación de contingencias a la fecha de presentación de los estados financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados futuros pueden diferir de las estimaciones efectuadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

### **3.12 Impuesto a las ganancias**

El resultado por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del ejercicio. El resultado fiscal difiere del resultado neto del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son imponibles o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imponibles o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes a la Sociedad son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

El impuesto diferido es el impuesto que se espera pagar o recuperar en base a las diferencias que existen entre el valor en libros de un activo o un pasivo, y el valor fiscal de los mismos. El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen normalmente por toda diferencia temporaria imponible y los activos por impuestos diferidos se reconocen siempre que sea probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles. Tales pasivos y activos no se reconocen si la diferencia temporaria surge del valor llave o del reconocimiento inicial (que no haya sido en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una transacción que no afectó el resultado fiscal ni el contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión a la fecha de cada balance y reducido en la medida que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir recuperar parte o la totalidad del activo.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado a partidas reconocidas directamente al en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

**GDB S.A.S.**  
**Notas a los estados financieros**  
**correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025 y 2024**  
(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando hay un derecho legal aplicable que permita se compensen activos corrientes por impuestos contra pasivos corrientes por impuestos, y cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y la Sociedad pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

### 3.13 Definición de fondos

A efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Sociedad ha adoptado el concepto de fondos igual a efectivo y equivalentes al efectivo, incluyendo fondos disponibles en efectivo, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de gran liquidez en valores con vencimientos originales a plazos de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios, lo cuales se muestran (en caso de existir) dentro del pasivo corriente en el estado de situación financiera.

### 3.14 Cambios en políticas contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

## 4. Información referente a partidas del estado de situación financiera

### 4.1 Inventario

	US\$		AR\$	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tierras	10.800.000	-	15.616.800.000	-
Desarrollo La Dolfina Polo	1.052.567	-	1.522.011.882	-
	<b>11.852.567</b>	-	<b>17.138.811.882</b>	-

### 4.2 Otros activos

	US\$		AR\$	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Créditos fiscales	66	58	95.436	60.413
Saldos con partes relacionadas (nota 7)	13.099.814	-	18.942.331.044	-
Anticipo a proveedores	4.270	-	6.174.420	-
Otros créditos	7	-	10.122	-
	<b>13.104.157</b>	<b>58</b>	<b>18.948.611.022</b>	<b>60.413</b>

### 4.3 Inversiones en activos financieros

	US\$		AR\$	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Valores representativos de deuda en dólares	7.432.223	-	10.746.994.458	-
	<b>7.432.223</b>	-	<b>10.746.994.458</b>	-

### 4.4 Efectivo y equivalentes

	US\$		AR\$	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Bancos	20.863	286	30.167.898	294.037
	<b>20.863</b>	<b>286</b>	<b>30.167.898</b>	<b>294.037</b>

### 4.5 Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de GDB S.A.S. asciende a US\$ 4.901 (equivalente a AR\$ 5.321.959) y US\$ 2.478 (equivalente a AR\$ 2.295.035) respectivamente, el cual se encuentra totalmente integrado y representado por acciones nominativas.

Adicionalmente, existe al 31 de diciembre de 2025 una prima de emisión por un total de US\$ 15.629.344 (equivalentes a AR\$ 17.889.487.557).

Reserva por conversión

Las diferencias de cambio relacionadas con la conversión de los activos netos de las operaciones de la entidad de su moneda funcional a la moneda de presentación (pesos argentinos) se reconocen directamente en otro resultado integral y se acumulan dentro del patrimonio en líneas separadas, dentro de los respectivos capítulos en la reserva de conversión de moneda extranjera.

## GDB S.A.S.

### Notas a los estados financieros

### correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025 y 2024

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

#### 4.6 Pasivo del contrato

El saldo contable representa los adelantos que efectuaron aquellos clientes que suscribieron un boleto de reserva para la adquisición de lotes en el proyecto.

#### 4.7 Otras cuentas por pagar

	US\$		AR\$	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Acreedores fiscales	1.366	260	1.975.236	267.138
Saldos con partes relacionadas (nota 7)	142.103	-	205.480.938	-
Otras deudas	109.393	-	158.182.278	-
<b>Total</b>	<b>252.862</b>	<b>260</b>	<b>365.638.452</b>	<b>267.138</b>

#### 5. Información referente a partidas del estado de resultados

##### 5.1 Gastos de administración y ventas

###### Detalle de gastos por naturaleza

Rubros	US\$		AR\$	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Otros honorarios y retribuciones	(162.433)	-	(221.311.655)	-
Gastos generales	(31.898)	(1.843)	(42.051.094)	(1.837.619)
Impuestos, tasas y contribuciones	(190.396)	(342)	(222.435.225)	(340.709)
Gastos bancarios	(5.882)	-	(8.331.485)	-
Gastos de marketing	(141.772)	-	(202.507.340)	-
Seguros	(46)	-	(60.835)	-
<b>Total</b>	<b>(532.427)</b>	<b>(2.185)</b>	<b>(696.697.634)</b>	<b>(2.178.328)</b>

##### 5.2 Resultados financieros

Rubros	US\$		AR\$	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Diferencia de cambio	(3.181)	(209)	(12.321.384)	(208.532)
Resultado de inversiones en activos financieros	2.029	-	2.891.873	-
<b>Total</b>	<b>(1.152)</b>	<b>(209)</b>	<b>(9.429.511)</b>	<b>(208.532)</b>

##### 5.3 Criterios de tributación

La empresa está sujeta a:

###### Impuesto a la renta (IRAE)

El IRAE es un impuesto anual que grava al 25% de los ingresos de los negocios de fuentes locales obtenidos por entidades residentes uruguayas y establecimientos permanentes de individuos y entidades no residentes. Las rentas gravadas deben ser obtenidas en actividades desarrolladas, bienes situados o derechos explotados económicamente en Uruguay.

Para determinar la renta neta imponible para este impuesto, los gastos devengados debidamente documentados necesarios para la generación de rentas de fuente uruguaya se admitirán como deducciones. Para determinar la base imponible en operaciones con partes vinculadas del exterior, se deben aplicar las normas de precios de transferencia.

###### Impuesto al patrimonio (IP)

Los activos netos situados en el país están gravados por IP al cierre de ejercicio fiscal a la tasa de 1,5%. Las deducciones son limitadas e incluyen dentro de ellas las deudas con los proveedores de bienes y servicios, los impuestos aún no vencidos y las deudas con los gobiernos, los organismos internacionales de crédito y las instituciones financieras extranjeras. Con el fin de determinar la base imponible, los bienes exentos, así como los bienes situados en el extranjero se deducen de este pasivo.

GDB S.A.S presentó un proyecto de inversión ante la Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones (COMAP) en el marco de la Ley 16.906 de 7 de enero de 1998 y el Decreto reglamentario 268/2020 del 30 de setiembre de 2020 y la Resolución del Poder ejecutivo 1.248 de 10 del agosto de 2010 tendiente a obtener beneficios fiscales asociados a:

## GDB S.A.S.

### Notas a los estados financieros

#### correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025 y 2024

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

- Impuesto a la Renta de Actividades Económicas (IRAE),
- Impuesto al Patrimonio (IP),
- Tasas y tributos de importación,
- Impuesto al Valor Agregado (IVA).

A la fecha de presentación de los presentes Estados Financieros el Ministerio de Economía y Finanzas aún no se ha expedido al respecto.

Según lo establecido por la normativa vigente, con la aprobación de este proyecto la COMAP realizará un seguimiento del cumplimiento de los proyectos presentados para lo cual GDB S.A.S deberá presentar anualmente información detallada de control y seguimiento de la inversión y del cumplimiento del indicador comprometido. La Dirección de la Sociedad monitoreará la evolución del proyecto.

#### Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable e impuesto diferido

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no ha reconocido saldos por el impuesto a la renta e impuesto diferido debido a que no existieron resultados tributables para mencionados conceptos.

#### 6. Posición en moneda extranjera

Cuenta principal	31/12/2025		31/12/2024	
	Pesos uruguayos	Equivalente en US\$	Pesos uruguayos	Equivalente en US\$
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes	98.383	2.520	12.603	286
Otros activos	2.577	66	2.556	58
<b>Total del activo</b>	<b>100.960</b>	<b>2.586</b>	<b>15.159</b>	<b>344</b>
<b>Pasivo</b>				
Otras cuentas por pagar	(53.330)	(1.366)	(11.457)	(260)
<b>Total del pasivo</b>	<b>(53.330)</b>	<b>(1.366)</b>	<b>(11.457)</b>	<b>(260)</b>
<b>Posición neta activa</b>	<b>47.630</b>	<b>1.220</b>	<b>3.702</b>	<b>84</b>

#### 7. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos por pagar a corto plazo con partes relacionadas se encuentran dentro de otros activos y otras cuentas por pagar y se componen de la siguiente forma:

	US\$		AR\$	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes a cobrar – Consultatio S.A.	13.099.814	-	18.942.331.044	-
Gastos a restituir – Consultatio S.A.	(142.103)	-	(205.480.938)	-
	<b>12.957.711</b>	<b>-</b>	<b>18.736.850.106</b>	<b>-</b>

#### 8. Políticas de gestión del riesgo

De acuerdo con lo requerido por la NIIF 7, a continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros de la Sociedad y las políticas de gestión de los mismos.

##### 8.1 Gestión de la estructura de financiamiento

La Sociedad gestiona su estructura de financiamiento para asegurar que pueda continuar como una empresa en marcha mientras maximiza el retorno a sus partes interesadas a través de la optimización del equilibrio entre deuda y patrimonio.

En este sentido, la Sociedad cuenta con el respaldo de su entidad controlante (Consultatio S.A.), quien ha demostrado en el pasado y planea continuar en el futuro asistiendo financieramente a la misma para que sus actividades sean sostenibles en el tiempo.

## **GDB S.A.S.**

### **Notas a los estados financieros**

#### **correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025 y 2024**

(dólares estadounidenses y equivalente en pesos argentinos)

#### **8.2 Riesgo de mercado**

Las actividades de la sociedad se encuentran expuestas principalmente a los riesgos financieros vinculados a la variabilidad del tipo de cambio y las tasas de interés. El riesgo de mercado es medido mediante un análisis de sensibilidad.

#### **Riesgo de tipo de cambio**

La sociedad efectúa ciertas transacciones poco significativas en moneda extranjera, cuyos saldos se encuentran en la Nota 6. Por lo antes mencionado, no se encuentra expuesta a fluctuaciones del tipo de cambio.

#### **8.3 Riesgo crediticio**

El riesgo crediticio consiste en el riesgo de que la contraparte del crédito incumpla con sus obligaciones resultando en una pérdida a la Sociedad. Los principales activos financieros de la Sociedad están constituidos por los saldos bancarios e instrumentos de inversión.

El riesgo crediticio de los saldos bancarios es limitado debido a que las contrapartes son bancos estatales o internacionales de primera línea.

#### **8.4 Riesgo de liquidez**

La Dirección de la Sociedad es responsable en diseñar una estructura para el gerenciamiento de los fondos a corto, mediano y largo plazo. La Sociedad administra su riesgo de liquidez manteniendo adecuadas disponibilidades, líneas de crédito, monitoreando constantemente las proyecciones sobre el flujo de fondos y calzando los plazos de ingreso y egresos de fondos.

#### **9. Garantías**

La Sociedad no ha constituido garantías a favor de terceros ni posee gravámenes sobre sus activos durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

#### **10. Hechos posteriores**

No se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad.