



ESTADOS FINANCIEROS ANUALES CONSOLIDADOS

GCDI S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Por el ejercicio de doce meses)

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 22 de marzo de 2023

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

Composición del Capital

(cifras en pesos, valores enteros)

	Cantidad	Emitido, suscripto, integrado e inscripto *
Acciones escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1		
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.

50

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora

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

Rubén Mantecón
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	485.656	721.390
Activos intangibles	6	76.058	88.731
Propiedades de inversión	33	11.596.920	11.481.426
Inversiones en Sociedades	43	7.956.610	8.923.611
Plusvalía	7	30.823.835	35.814.483
Inventarios	8	51.661.112	55.976.718
Activos por impuestos	9	872.597	755.452
Otros créditos	10	10.785.902	13.567.365
Créditos por ventas	11	-	730.686
Total del activo no corriente		114.258.690	128.059.862
Activo corriente			
Activos del contrato		63.462	72.533
Inventarios	8	8.734.647	5.583.018
Otros créditos	10	8.186.565	13.952.269
Créditos con partes relacionadas	30	252.951	597.843
Créditos por ventas	11	18.598.878	28.430.913
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	1.980.671	2.223.399
Total del activo corriente		37.817.174	50.859.975
Total del activo		152.075.864	178.919.837
PATRIMONIO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		(7.605.237)	11.409.578
Total de patrimonio		(7.605.237)	11.409.578
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos	13	1.508.076	5.816.593
Provisiones	14	7.667.492	7.468.022
Pasivos por contratos	15	57.431.281	63.648.648
Otras cuentas por pagar	16	1.006.891	939.477
Deudas con partes relacionadas	30	86.567	86.567
Préstamos	17	22.886.787	22.321.123
Total del pasivo no corriente		90.587.094	100.280.430
Pasivo corriente			
Provisiones	14	14.482.125	5.378.342
Pasivos por contratos	15	11.919.220	18.249.415
Otras cuentas por pagar	16	6.189.395	4.416.579
Deudas con partes relacionadas	30	290.017	380.292
Préstamos	17	12.477.136	14.372.558
Otras cargas fiscales	18	1.660.028	798.729
Remuneraciones y cargas sociales	19	5.187.911	4.921.700
Deudas comerciales	20	16.888.175	18.712.214
Total del pasivo corriente		69.094.007	67.229.829
Total del pasivo		159.681.101	167.510.259
Total del patrimonio y del pasivo		152.075.864	178.919.837

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

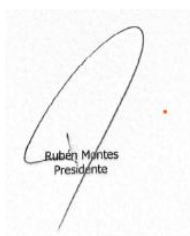
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Montes
 Presidente

Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

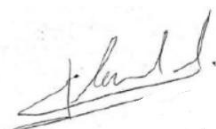
		DOCE MESES	
	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	22	58.074.817	125.912.167
Costos de las actividades ordinarias	23	(56.136.334)	(102.805.983)
Resultado bruto		1.938.483	23.106.184
Gastos de comercialización	24	(4.804.263)	(5.258.013)
Gastos de administración	25	(5.661.652)	(10.723.206)
Otros gastos operativos	26	(1.326.625)	(6.483.956)
Otros ingresos y gastos netos		(12.673)	(12.677)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	959.512	(9.492.252)
Resultado por valuación a valor razonable		-	(1.818.004)
Otros ingresos y egresos, netos	27	(8.095.204)	(4.892.360)
Resultado operativo		(17.002.422)	(15.574.284)
Resultado por inversiones en sociedades		2.217.532	(2.388.770)
Resultado por ventas de sociedades		-	29.270
Resultado por desvalorización de plusvalía		(4.990.648)	-
Resultados financieros			
Diferencias de cambio		(8.616.193)	(8.822.429)
Ingresos financieros	28	952.162	3.797.055
Costos financieros	28	(2.539.014)	(7.279.536)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		5.569.045	14.843.790
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las Ganancias		(24.409.538)	(15.394.904)
Impuesto a las ganancias	29	4.308.517	(1.147.417)
Resultado del ejercicio		(20.101.021)	(16.542.321)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Resultados financieros sociedad del exterior		1.283.727	950.776
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(197.521)	6.788.050
Total Otro resultado integral		1.086.206	7.738.826
Resultado integral total del ejercicio		(19.014.815)	(8.803.495)
Pérdida del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(20.101.021)	(16.542.321)
Total del ejercicio		(20.101.021)	(16.542.321)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	35	(20,78)	(9,62)
Diluido	35	(20,78)	(9,62)
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(19.014.815)	(8.803.495)
Total de la pérdida del ejercicio		(19.014.815)	(8.803.495)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

52

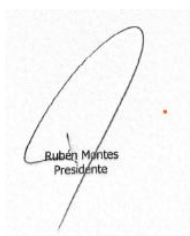
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Montes
 Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 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	47.980.459	-	-	(8.794)	48.886.903	-	(1.708.287)	(12.713.177)	(23.055.861)	11.409.578	-	11.409.578
Absorción de pérdidas acumuladas	-	(15.591.546)	-	-	-	(15.591.546)	-	-	-	15.591.546	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.101.021)	(20.101.021)	-	(20.101.021)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	1.086.206	-	1.086.206	-	1.086.206
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	1.086.206	(20.101.021)	(19.014.815)	-	(19.014.815)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	915.238	32.388.913	-	-	(8.794)	33.295.357	-	(1.708.287)	(11.626.971)	(27.565.336)	(7.605.237)	-	(7.605.237)

	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	54.548.874	-	4.143.573	(8.794)	59.598.891	-	(1.708.287)	(20.452.003)	(17.225.528)	20.213.073	-	20.213.073
Absorción dispuesta por asamblea	-	(6.568.415)	-	(4.143.573)	-	(10.711.988)	-	-	-	10.711.988	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.542.321)	(16.542.321)	-	(16.542.321)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	7.738.826	-	7.738.826	-	7.738.826
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	7.738.826	(16.542.321)	(8.803.495)	-	(8.803.495)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	915.238	47.980.459	-	-	(8.794)	48.886.903	-	(1.708.287)	(12.713.177)	(23.055.861)	11.409.578	-	11.409.578

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

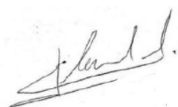
53

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

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



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



Rubén Mantas
Presidente

Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	(20.101.021)	(16.542.321)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(4.308.517)	1.147.417
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	270.131	348.843
Amortizaciones de activos intangibles	12.673	12.677
Resultado por desvalorización Plusvalía	4.990.648	-
Resultado por inversiones en sociedades	2.217.532	2.388.770
Resultado por venta de activos	-	(29.269)
Resultados por valor razonable propiedades de inversión	(959.512)	9.492.252
Resultados por valuación a valor razonable	-	1.818.004
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	-	(538.229)
Resultados financieros sociedad del exterior	-	950.777
Valor actual de activos y pasivos	1.412.757	-
Efecto de la conversión de estados financieros	1.086.206	6.788.050
Aumento neto de provisiones	(13.620.303)	10.095.741
Diferencia de cambio e intereses devengados	(10.212.843)	(23.239.691)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(2.854.096)	2.727.318
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	10.562.721	(2.854.653)
Otros créditos	8.547.167	(1.110.028)
Créditos con partes relacionadas	344.892	6.483.135
Inventarios	1.163.977	13.079.692
Pasivos/Activos por impuestos	(1.975.259)	1.108.037
Activos del contrato	9.071	-
Deudas comerciales	(1.824.039)	(3.591.638)
Remuneraciones y cargas sociales	266.211	(803.359)
Otras cargas fiscales	861.299	(1.088.651)
Deudas con partes relacionadas	(90.275)	378.524
Pasivos por contratos	(12.547.562)	354.466
Provisiones	22.923.556	(8.474.655)
Otras cuentas por pagar	1.840.230	(4.379.586)
Flujo neto de efectivo aplicado por a las actividades de operación	(11.984.356)	(5.478.377)
Actividades de inversión		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(34.397)	(100.086)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	676.732
Cobros por ventas de sociedades	-	6.438.420
Cobro por ventas de propiedades de inversión	844.018	-
Dividendos sociedades asociadas	2.928.451	1.099.012
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	3.738.072	8.114.078
Actividades de financiación		
Préstamos	7.470.328	(1.829.325)
Flujo neto de efectivo generado/(aplicado) por las actividades de financiación	7.470.328	(1.829.325)
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	533.228	(1.077.761)
Aumento del ef por rdos financieros y por tenencia generados/(aplicado) por el efectivo	533.228	(1.077.761)
Disminución neta del efectivo y equivalentes	(242.728)	(271.385)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2.223.399	2.494.784
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)	1.980.671	2.223.399

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

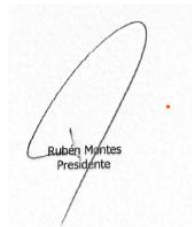
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



 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



 Rubén Mientes
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

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

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

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

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

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

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

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

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

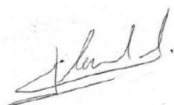
Con la construcción en su esencia, GCDI se consolida como la empresa líder para hacer frente a los desafíos presentes en el futuro de Argentina y países limítrofes, a través de su participación en los más importantes proyectos de industria, salud, vivienda, retail, oficinas, estadios y aeropuertos de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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

55

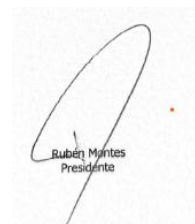
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

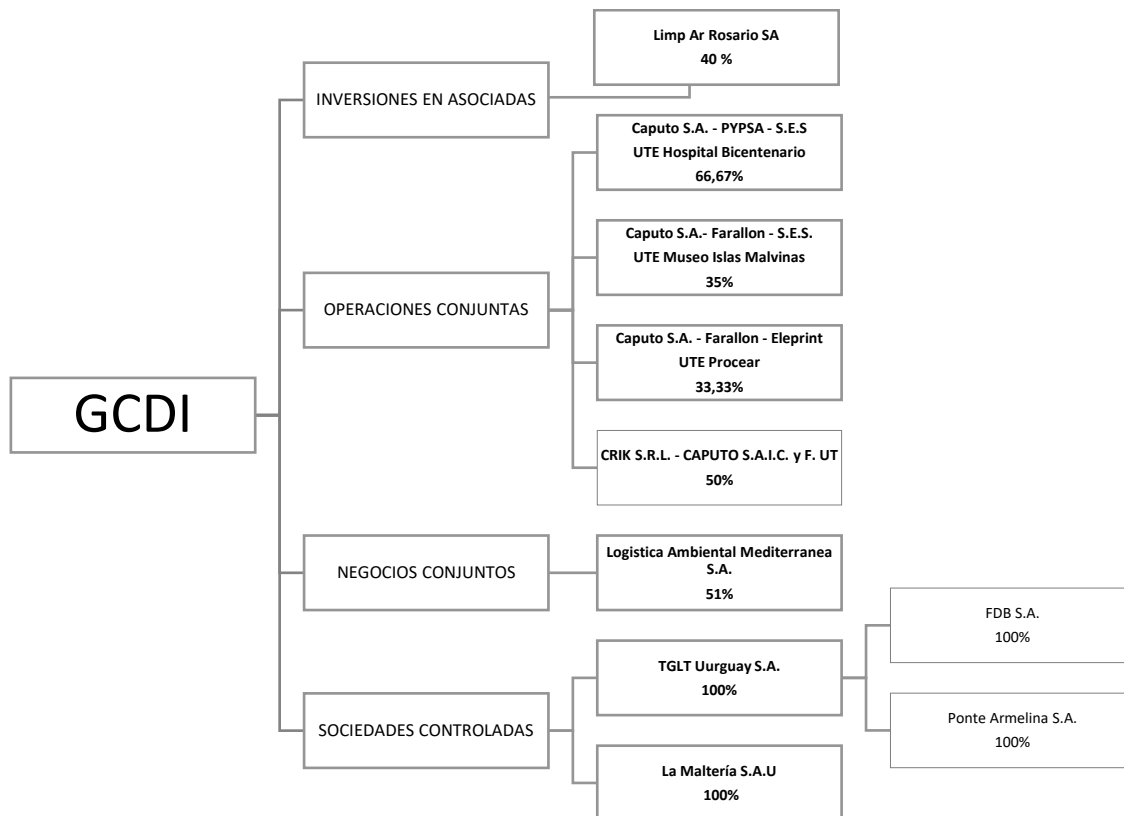
Nota 1. Información corporativa (continuación)

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

En lo que respecta al desarrollo, continuaremos con todos los proyectos existentes, pero no prevemos incursionar en nuevos emprendimientos en el corto o mediano plazo. Por lo que con todos nuestros clientes mantenemos los compromisos pactados. Seguiremos apostando al sector, reafirmando nuestro posicionamiento como una de las empresas más importantes.

1.2. Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2024, 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.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

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

Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Rubén Montes
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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 31 de diciembre de 2025, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 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 7 de abril de 2026.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre 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 31,55% y 117,76% para los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2025 Y 2024, respectivamente.

3.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

En el año en curso, la Sociedad ha aplicado las modificaciones a las NIIF, emitidas por el IASB que son obligatorias para un ejercicio contable que comienza el o después del 1° de enero de 2025. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

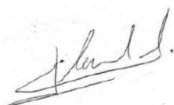
Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Evaluación de si existe convertibilidad de una moneda a otra.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la adopción de las normas, modificaciones o interpretaciones indicadas precedentemente no han producido efectos significativos en la situación financiera, los resultados, los flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

57

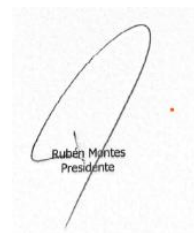
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados (continuación)

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas (continuación)

A la fecha de aprobación de estos estados financieros, la Sociedad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes:

Modificaciones a la NIIF 18 - Presentación e información a revelar en los estados financieros NIIF 19 revelaciones para entidades subsidiarias no públicas. Vigencia 1° de enero de 2027.

Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros. Vigencia 1° de enero de 2026.

El Directorio de la Sociedad estima que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá impacto en los estados financieros de la Sociedad

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 consolidados 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, 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.

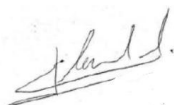
El control se logra cuando el inversor está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre esta última. Específicamente, el inversor controla una entidad receptora de la inversión, si y solo si tiene:

- Poder sobre la entidad receptora de la inversión (es decir, existen derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la misma).
- Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión.
- Capacidad de utilizar su poder sobre la entidad receptora de la inversión para afectar sus rendimientos de forma significativa.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

58

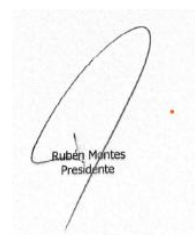
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.2. Bases de consolidación (continuación)

Cuando el inversor tiene menos de la mayoría de los derechos de voto o similares de la entidad receptora de la inversión, el inversor considera todos los hechos y circunstancias pertinentes a fin de evaluar si tiene o no poder sobre dicha entidad, lo que incluye:

- La existencia de un acuerdo contractual entre el inversor y los otros tenedores de los derechos de voto de la entidad receptora de la inversión.
- Los derechos que surjan de otros acuerdos contractuales.
- Los derechos de voto del inversor, sus derechos potenciales de voto o una combinación de ambos.

El inversor evaluará nuevamente si tiene o no el control sobre una entidad receptora de la inversión si los hechos y las circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los tres elementos de control arriba descriptos. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la controladora obtiene el control sobre la subsidiaria y finaliza cuando la controladora pierde el control sobre la misma. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que la controladora adquiere el control de la subsidiaria hasta la fecha en que la controladora deja de controlar la misma.

El resultado del ejercicio y cada componente del otro resultado integral se atribuyen a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si los resultados de las participaciones no controladoras dan lugar a un saldo deudor. De ser necesario, se realizan los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias a fin de que sus políticas contables se ajusten a las políticas contables del Grupo.

Un cambio en la participación en una subsidiaria, sin que haya pérdida de control, se contabiliza como una transacción de patrimonio. Cuando la controladora pierde el control de una subsidiaria:

- Da de baja los activos (incluida la plusvalía) y los pasivos de la subsidiaria.
- Da de baja el importe en libros de cualquier participación no controladora.
- Da de baja las diferencias por conversión acumuladas, registradas en el patrimonio.
- Reconoce el valor razonable de la contraprestación que se haya recibido.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión residual retenida.
- Reconoce cualquier saldo positivo o negativo como resultados, y Reclasifica a los resultados o resultados acumulados, según corresponda, la participación de la controladora en los componentes anteriormente reconocidos en el otro resultado integral, tal como se requeriría si la controladora hubiese directamente vendido los activos o pasivos relacionados.

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 ejercicio 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.

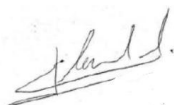
4.4. Costos por préstamos

Los costos financieros generados por los préstamos obtenidos para aplicar a la financiación de los proyectos urbanísticos (en desarrollo) en forma directa, se incluyen formando parte del costo de dichos activos, de acuerdo a lo establecido por la NIC 23.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

59

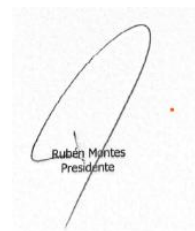
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.4. Costos por préstamos (continuación)

“Costos por préstamos”. Adicionalmente, en los casos de préstamos genéricos, es decir, sin asignación específica a un proyecto urbanístico determinado, se empleó el criterio de asignación previsto en la mencionada NIC. El importe de los costos por préstamos capitalizados durante los ejercicios que se informan no excede al total de los costos por préstamos en que se han incurrido durante ese mismo ejercicio, respectivamente. El resto de los costos por préstamos son reconocidos en resultados cuando se incurren. Al cierre del presente ejercicio no se cumplen con las condiciones de capitalización requeridas por la NIC 23.

4.5. Impuesto a las Ganancias

Impuestos

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

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el ejercicio. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales de la Sociedad, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad en concepto del impuesto corriente, en caso de corresponder, se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del ejercicio sobre el cual se informa.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes a esos rubros utilizadas para determinar el resultado fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias impositivas en el futuro. Se reconocerá un activo por impuesto diferido, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuesto diferido debe someterse a revisión al final de cada ejercicio sobre el que se informe y se debe reducir el importe del saldo del activo por impuesto diferido, en la medida que estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del ejercicio sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente haya terminado el proceso de su aprobación. La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del ejercicio sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Una entidad debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos sólo si: a) tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y b) los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a las ganancias correspondiente a la misma autoridad fiscal, y la Sociedad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Los impuestos diferidos activos se reconocen por los quebrantos impositivos trasladables a ejercicios futuros, para los que se estima que es probable su compensación con ganancias impositivas futuras. Se requiere un juicio significativo de la Dirección para determinar el importe de impuestos diferidos activos que pueden ser reconocidos, basándose en la probabilidad de ocurrencia de ganancias impositivas futuras y estrategias de planeamiento fiscal.

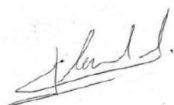
Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse en el resultado del ejercicio, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

60

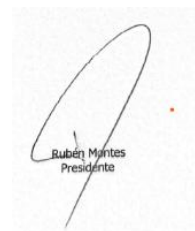
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.5. Impuesto a la Ganancias (continuación)

Reforma fiscal

Con fecha 2 de junio de 2021 se publicó la Ley N° 27.630, la cual introdujo ciertas modificaciones a la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019) consistentes principalmente en la modificación de las alícuotas del Impuesto a las Ganancias aplicables a las sociedades para los ejercicios fiscales que se inicien partir del 1 de enero de 2021.

Estas modificaciones consisten en la aplicación de alícuotas escalonadas tomando como base la ganancia neta acumulada.

Los montos previstos en la escala se ajustarán anualmente, a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), organismo desconcentrado en el ámbito del Ministerio de Economía, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos determinados por aplicación del mecanismo descrito resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

4.6. Impuestos diferidos

El Impuesto Diferido se reconoció sobre las diferencias temporarias entre bases contables de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus correspondientes bases fiscales.

Los Pasivos por Impuesto Diferido se reconocieron, generalmente, para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles en el futuro. Los Activos por Impuestos Diferidos, se reconocieron por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que se estime probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocieron cuando las diferencias temporarias surgieron de la plusvalía o del reconocimiento inicial (distinto al generado en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afectó la ganancia fiscal ni la ganancia contable.

La medición de los Activos y Pasivos por Impuesto Diferido al final de los ejercicios sobre los que se informan reflejan las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

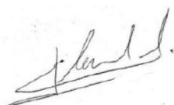
Los Activos por Impuestos Diferidos se compensaron con Pasivos por Impuestos Diferidos sólo si a) existe legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad fiscal y b) los activos y pasivos por impuestos diferidos devienen del Impuesto a las Ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal teniendo GCDI S.A. la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. Los cargos por Impuestos Diferidos se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral.

4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto

Las personas y entidades extranjeras, así como las sucesiones indivisas, independientemente si están domiciliadas o con sede en la Argentina o en el extranjero, están sujetas al impuesto sobre los bienes personales del 0,25% del valor de las acciones emitidos por entidades de Argentina, al 31 de diciembre de cada año. El impuesto se aplica a los emisores argentinos de dichas acciones, tales como GCDI S.A., que tiene que pagar este impuesto, en sustitución de los accionistas correspondientes, y se basa en el valor de las acciones (valor patrimonial proporcional), o el valor contable de las acciones derivadas de los últimos estados contables al 31 de diciembre de cada año. El 29 de junio de 2016 el Congreso de la Nación aprobó la ley N° 27.260 "Régimen de sinceramiento fiscal" que prevé un régimen de amnistía fiscal y una reforma fiscal permitiendo declarar de manera voluntaria y excepcional y sin la obligación de ingresarlos al país, la tenencia de bienes en el país y en el exterior, dentro de un plazo que se extendió desde su entrada en vigencia hasta el 31 de marzo de 2017.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

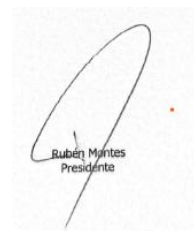
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto (continuación)

El impuesto específico era del 10% hasta finales de 2016 y del 15% hasta finales de marzo de 2017. Algunas de las disposiciones que surgen de la mencionada ley respecto a bienes personales fueron que se estableció una reducción de la alícuota del impuesto y la suba del mínimo sujeto a tributación. Las alícuotas, respectivamente, pasaron a 0,75%, 0,50% y 0,25% respectivamente.

Este régimen incluyó además la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los ejercicios fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los ejercicios fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre otros requisitos, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de “buen cumplidor”.

Por tal motivo, GCDI S.A. se ha adherido a este beneficio evitando así el ingreso del tributo en cuestión por los ejercicios 2016, 2017 y 2018. Recordamos que, respecto al saldo remanente del Impuesto sobre los Bienes Personales, la Sociedad tiene el derecho a obtener el reembolso del impuesto pagado por parte de los accionistas a quienes el impuesto mencionado le resultare aplicable, mediante el mecanismo de reembolso que la Sociedad estime conveniente.

La Sociedad ha regularizado a partir del ejercicio 2019, el pago del impuesto.

4.8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos desarrollados y mantenidos para obtener rentas, apreciación del capital o ambas y se miden a su valor razonable. El valor razonable de los activos netos identificables surgió de los informes practicados por profesionales independientes peritos en la materia en oportunidad de producirse las combinaciones de negocios.

4.9. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo (P,PyE) se expresan al costo, neto de la depreciación acumulada y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Tal costo incluye el costo de reemplazar parte de las P,PyE y los costos por préstamos por proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen con los requisitos para su reconocimiento. Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado del resultado a medida que se incurren.

La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. Dichas vidas útiles responden a criterios y estándares razonables en función a la experiencia acumulada por la Dirección de la Sociedad. Para más información sobre la estimación de las vidas útiles asignadas, remitirse a la Nota 4.20.

Un componente de P,PyE o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se esperan obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan y ajustan prospectivamente a cada fecha de cierre de ejercicio, de corresponder. La evolución de los bienes P,PyE se expone en Nota 5.

4.10. Activos intangibles

Marcas

Comprende a las erogaciones efectuadas para el registro de marcas. Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los mismos se contabilizan al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. La amortización está calculada por el método de línea recta, cuya alícuota se determina en base a la vida útil asignada a los bienes a partir del mes de incorporación inclusive. La evolución de los activos intangibles se incluye en Nota 6.

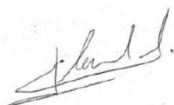
El ejercicio y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al cambiar el ejercicio o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización en activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado del resultado en la categoría de gastos que resulte coherente con la función de dichos activos intangibles.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

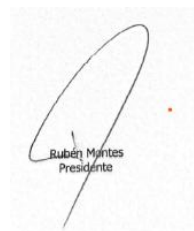
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.10. Activos intangibles (continuación)

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado del resultado cuando se da de baja el activo.

4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros

La regla general de la NIC 36 establece que al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa, la Dirección debe evaluar si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, se estima el importe recuperable del mismo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado.

Para comprobar el deterioro del valor de las plusvalías originadas por las combinaciones de negocios, las mismas fueron distribuidas entre cada una de las UGE que posee la Sociedad, las cuales se han beneficiado por las sinergias de las combinaciones de negocios. Ello obliga a la Sociedad a realizar la prueba de deterioro en cada fecha de emisión de estados financieros de las UGE que las contienen.

Dado que los restantes activos que deben someterse a la evaluación de deterioro establecida en la NIC 36 están incluidos en alguna de las UGE a las que se les asignó una plusvalía, la Sociedad debe practicar la prueba de deterioro en cada fecha de preparación de estados financieros, con independencia de la existencia de indicios de deterioro. Por lo recién expuesto, no fue necesario diseñar un procedimiento de monitoreo de indicios, tal como lo establece la NIC 36.

La Dirección basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de pronósticos que se confeccionan por separado para cada una de las UGE del Grupo a las cuales se les asignaron los activos individuales.

Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los activos, se reconocen en el estado del resultado en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado. Una pérdida por deterioro reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la correspondiente depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para el activo en los ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado del resultado, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no se revierte en ningún ejercicio posterior.

4.12. Inventarios

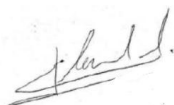
Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

4.12.1 Proyectos en construcción

Los inmuebles clasificados como inventarios se valúan al costo de adquisición y/o construcción, o a su valor de mercado estimado, el que sea menor. Entre los costos se incluyen el valor del terreno y las mejoras, los costos directos y gastos generales de construcción, costos por préstamos (cuando se cumplen los requisitos de la NIC 23) e impuestos inmobiliarios.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

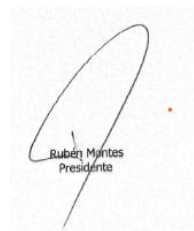
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantas
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.12. Inventarios (continuación)

4.12.2 Proyectos terminados

Las unidades de los proyectos urbanísticos se exponen como “Proyectos terminados” cuando el proceso de construcción ha finalizado y las mencionadas unidades se encuentran en condiciones de ser entregadas o vendidas. Las erogaciones posteriores a la finalización de la construcción se reconocen en resultados, en la medida que no correspondan a gastos post construcción necesarios para que las unidades estén en condiciones de ser entregadas o vendidas.

El costo de construcción de unidad funcional es reconocido al momento en que la misma es entregada al cliente, reduciendo consecuentemente su valor de Inventario. Dicho costo se reconocerá como ganancia o pérdida por la venta determinado por su precio normal de venta menos un margen, calculado este último sobre la base de un promedio ponderado de las unidades desarrolladas simultáneamente durante el proyecto.

El mencionado margen bruto se obtiene a partir de los ingresos y costos totales estimados para cada edificio calculado al momento en que la unidad es entregada, considerando los edificios ya lanzados y de esa forma minimizando el uso de estimaciones.

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

4.13. Arrendamientos

La identificación de un arrendamiento se efectúa bajo un modelo de control, distinguiendo los arrendamientos y los acuerdos de servicios sobre la base de si existe un activo identificado controlado por el cliente. El control existe si el cliente posee (i) el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización del activo identificado, y (ii) el derecho de dirigir como es utilizado el activo.

Los activos que califican en arrendamiento requieren el reconocimiento de un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del mismo, excepto para aquellos arrendamientos de corto plazo o de bajo valor de los activos.

El derecho de uso del activo es inicialmente reconocido al costo y subsecuentemente medido a costo (sujeto a ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por desvalorización, de existir, ajustados por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento.

El derecho de uso del activo se re expresa mediante la aplicación del procedimiento de ajuste descrito en la Nota 3.2.

El pasivo por arrendamiento es inicialmente reconocido al valor actual de los pagos del arrendamiento que son pagados en dicho momento inicial; con posterioridad, el pasivo por arrendamiento es ajustado por interés (reconocido como gasto financiero) y los pagos del arrendamiento, así como por el impacto de modificaciones al arrendamiento, entre otros.

La Sociedad no posee acuerdos por arrendamientos significativos al 31 de diciembre de 2025.

4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes

La Sociedad clasifica a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

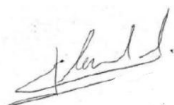
- se espera realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad;
- se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- se espera realizar dentro del ejercicio de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se exponen como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

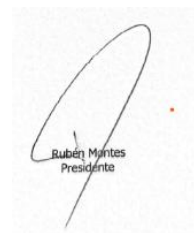
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes (continuación)

- a) se espera liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantenga fundamentalmente para negociación;
- c) debe liquidarse dentro del ejercicio de doce meses desde la fecha de balance; o
- d) la entidad no tenga un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

4.15. Inversiones en Sociedades

Las inversiones en sociedades son registradas por el método del valor patrimonial proporcional.

De acuerdo con este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo en la línea "Inversiones en asociadas" del estado de situación financiera, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de las inversiones en sociedades con posterioridad a la fecha de adquisición, el cual se refleja en el estado de resultados integrales en la línea "Resultado inversión en sociedades". La inversión incluye, en caso de corresponder, la llave de negocio identificada en la adquisición. Las asociadas son todas aquellas en las que el Grupo posee una influencia significativa, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, pero sobre las que no se ejerce control ni control conjunto. La influencia significativa en una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20% y menor al 50%.

De acuerdo a lo establecido por la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", y NIC 28, "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", las inversiones en las cuales dos o más partes tienen el control conjunto deben ser clasificadas en cada caso como operación conjunta cuando las partes que ejercen el control conjunto tienen los derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto. Considerando dicha clasificación, los negocios conjuntos son registrados por el método del valor patrimonial proporcional.

4.16. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios registradas por la Sociedad corresponden a combinaciones efectuadas con anterioridad al ejercicio 2011 y la resultante de la compra de Caputo. Dichas combinaciones se contabilizaron mediante el método de adquisición. La contraprestación de la adquisición se midió al valor razonable estimado (a la fecha de intercambio) de los activos cedidos y pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio, excepto los activos o pasivos por impuesto diferido y los pasivos o activos relacionados con los acuerdos de beneficios a los empleados que fueron reconocidos y medidos de conformidad con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias y NIC 19 Beneficios a los empleados respectivamente. Los costos relacionados con la adquisición se reconocieron en resultados al ser incurridos.

4.17. Provisiones

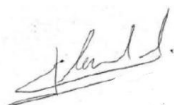
Las provisiones se reconocieron, en los casos en que la Sociedad frente a una obligación presente (ya sea legal o implícita) a su cargo originada en un suceso pasado, resulte probable que tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y haya sido posible hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión fue 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 se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoció una cuenta por cobrar como un activo si se consideró virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar pudo ser medido con fiabilidad. En Nota 32 se presenta un detalle de los principales reclamos recibidos por la Sociedad y en Nota 14 se exponen las provisiones realizadas por la Sociedad por juicios y otras contingencias.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

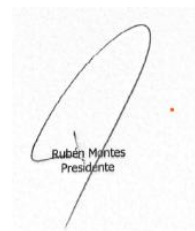
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.18. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros basado en dos criterios, según NIIF 9: i) El modelo de negocio de la Sociedad para administrar los instrumentos financieros, y ii) Si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos financieros representan "Solo Pagos de Principal e Intereses" (SPPI).

La clasificación y medición de los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad es la siguiente:

- a) Instrumentos financieros medidos Valor Razonable con Efecto en Resultados (FVTPL, por su sigla en inglés).**
Estos instrumentos se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados del periodo. Los instrumentos financieros medidos a "FVTPL" son mantenidos para negociar y se adquieren principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los instrumentos derivados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados con tratamiento de contabilidad de cobertura. Los instrumentos financieros de esta categoría se clasifican como Otros activos o pasivos financieros corrientes. Su valorización posterior se realiza mediante la determinación de su valor razonable, registrando los cambios de valor en el Estado Consolidado de Resultados Integrales, en la línea Otras ganancias (pérdidas).
- b) Instrumentos financieros medidos a Costo Amortizado.**
Se mantienen con el objetivo de recolectar flujos de efectivo contractuales que cumplan con el criterio "solo pagos de principal e intereses" (SPPI). Estos instrumentos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos y gastos financieros, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja en cuentas se reconoce en utilidad o pérdida de periodo. Se incluyen en esta categoría los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por pagar y los préstamos incluidos en Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes. Su reconocimiento se realiza a través del costo amortizado, registrándose directamente en resultados el devengamiento de las condiciones pactadas.
- c) Instrumentos financieros medidos a Valor Razonable con Efecto en Resultados Integrales (FVOCI, por su sigla en inglés).**
Con ganancias o pérdidas reclasificadas a resultados del periodo en el momento de la baja en cuentas. Los instrumentos financieros en esta categoría cumplen con el criterio "SPPI" y se mantienen dentro del modelo de negocio de la Sociedad, tanto para cobrar los flujos de efectivo como para venderlos.

A la fecha de cada estado de situación financiera, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de que un instrumento financiero o un grupo de instrumentos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

En aquellas coberturas donde la documentación sea insuficiente o bien los test de coberturas resulten no ser altamente efectivos, los instrumentos en derivados se tratan como inversiones, con efecto inmediato en resultados del periodo.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no posee instrumentos de cobertura.

Deudores comerciales (neto de deterioros acumulados)

Las cuentas comerciales se reconocen como activo cuando la Sociedad genera su derecho de cobro, en base a los criterios de reconocimiento de ingresos. Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos los deterioros de valor acumulados.

Importes por cobrar a plazo prolongado se registran a sus valores descontados, a fin de reconocer la porción de ingresos financieros implícitos en las operaciones.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

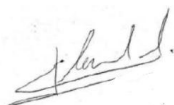
Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, para aquellas transacciones significativas de plazos superiores a un año.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

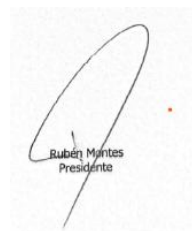
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.18. Instrumentos financieros (continuación)

Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses, clasificados dentro del rubro "Préstamos", se reconocen inicialmente a su valor justo, el que corresponde al valor en la colocación descontado de todos los gastos de transacción directamente asociados a ella, para luego ser controlados utilizando el método del costo amortizado en base a la tasa efectiva.

4.19. Cuentas de Patrimonio

Las partidas del patrimonio fueron preparadas de acuerdo con las normas contables vigentes. La contabilización de movimientos del mencionado rubro se efectuó de acuerdo con las respectivas decisiones asamblearias, normas legales o reglamentarias, aunque tales partidas no hubieran existido o hubieran tenido un saldo diferente en caso de haberse aplicado en el pasado las NIIF.

4.19.1. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal \$ 1 por acción y por acciones preferidas de valor nominal \$1 por acción.

4.19.2. Ajuste de capital

Representa la reexpresión del capital social de acuerdo a la NIC 29.

4.19.3. Prima de emisión

Corresponde a la diferencia entre el monto de suscripción de los aumentos de capital y el correspondiente valor nominal de las acciones emitidas reexpresadas de acuerdo a NIC 29.

4.19.4. Acciones en cartera

Se debitará la cuenta "Capital Social" por el valor nominal de las acciones adquiridas, exponiéndose dicho valor en "Acciones Propias en Cartera". El costo de adquisición de las acciones propias se debitará a la cuenta "Costo de acciones propias en cartera", y deberá exponerse dentro del Patrimonio Neto como parte de las cuentas de capital y a continuación del Capital Social, Ajuste del Capital Social y las Primas de Emisión. Este asiento se revertirá en oportunidad de la enajenación de las acciones.

4.19.5. Prima por negociación de acciones propias

En el momento de enajenación de las acciones propias en cartera, la diferencia entre el valor neto de realización de las acciones propias vendidas y su costo de adquisición se imputará, tanto en el caso de resultar positiva como negativa, a una cuenta de aportes no capitalizados de los propietarios que se denominará "Prima de negociación de acciones propias".

4.19.6. Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley Nº 19.550, la Sociedad debe efectuar una reserva legal no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% de Capital Social, importe que se encuentra reexpresado de acuerdo a NIC 29.

4.19.7. Reserva facultativa

Corresponde a reservas realizadas por la Sociedad a su valor nominal reexpresadas de acuerdo a la NIC 29.

4.19.8. Resultados Acumulados

Comprende a las ganancias o pérdidas acumuladas sin asignación específica, que siendo positivas pueden ser distribuibles mediante decisión de la Asamblea de Accionistas, en tanto no estén sujetas a restricciones legales. Comprende el resultado de ejercicios anteriores que no fueron distribuidos, los importes transferidos de otros resultados integrales y los ajustes de ejercicios anteriores por aplicación de las normas contables.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

67

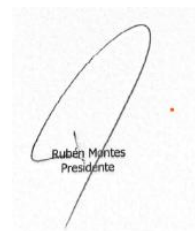
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.19. Cuentas de Patrimonio (continuación)

4.19.8. Resultados Acumulados (continuación)

Adicionalmente, de acuerdo a lo establecido por las normas de la CNV, cuando el saldo neto de los otros resultados integrales sea positivo, éste no podrá ser distribuido, capitalizado ni destinado a absorber pérdidas acumuladas; cuando el saldo neto de estos resultados al cierre de un ejercicio sea negativo, existirá una restricción a la distribución de resultados acumulados por el mismo importe.

Para la absorción del saldo negativo de la cuenta “Resultados Acumulados”, en su caso, al cierre del ejercicio a considerar por la Asamblea de Accionistas, deberá respetarse el siguiente orden de afectación de saldos:

- a) Ganancias reservadas (voluntarias, estatutarias y legal, en ese orden);
- b) Contribuciones de capital;
- c) Primas de emisión y primas de negociación de acciones propias (cuando este rubro tenga saldo acreedor);
- d) Otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible) y;
- e) Capital social.

4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Dirección de la Sociedad deba realizar juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes, al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa.

En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en ejercicios futuros un ajuste significativo al importe en libros del activo o del pasivo afectado.

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad, la Dirección no realizó juicios que podrían tener un potencial efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, excepto por lo mencionado en relación al reconocimiento de créditos por Impuestos.

A continuación, se describen las principales estimaciones contables y suposiciones subyacentes contenidas en los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección.

Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual las estimaciones son revisadas, ya sea en el ejercicio actual o futuro.

a) Estimación de vidas útiles

A continuación se describen los años de vida útil en los cuales la Dirección estima que los bienes agotarán su uso o dejarán de generar beneficios económicos a la Sociedad: a) Muebles y útiles 10 años, b) Hardware 5 años, c) Inmuebles 50 años, d) Mejoras en inmuebles propios 3 años, e) Mejoras en inmuebles de terceros 5 años, f) Instalaciones 5 años, g) Marcas 10 años, h) Software 3 años, i) Desarrollo de software 3 años; j) Maquinarias y equipos 10 años; k) Rodados 5 años; l) Autoelevadores 10 años; m) Encofrados 5 años.

La Dirección revisa sus estimaciones sobre las vidas útiles de los activos depreciables o amortizables a la fecha de cada ejercicio, basándose en la utilidad esperada de los activos. La incertidumbre en estas estimaciones se relaciona con la obsolescencia técnica que podría cambiar la utilidad de ciertos activos como software o equipos de tecnología.

En relación con la plusvalía, la misma se ha clasificado como de vida útil indefinida y está sujeta a análisis de deterioro.

b) Estimación del deterioro del valor de activos no financieros

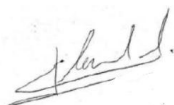
Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE) excede su importe recuperable, que es el valor razonable menos los costos de venta, o su valor de uso, el que sea mayor. El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en información disponible sobre operaciones de venta similares, hechas en condiciones entre partes independientes para bienes similares, o en precios de mercado observables, menos los costos incrementales de disposición del bien.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

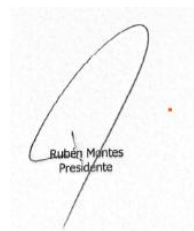
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas (continuación)

El cálculo del valor de uso se basa en un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los próximos años y no incluyen las actividades de reestructuración a las que la Sociedad aún no se ha comprometido, ni las inversiones futuras significativas que aumentarán el rendimiento del bien o de la UGE que se somete a prueba.

El importe recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los ingresos de fondos futuros esperados a la tasa de crecimiento utilizada con fines de extrapolación, por lo que la incertidumbre se relaciona con dichas variables de estimación.

c) Impuestos

La Sociedad establece provisiones sobre la base de estimaciones razonables. El importe de tales provisiones se basa en varios factores, como la experiencia en inspecciones fiscales anteriores y las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal realizadas por la entidad sujeta al impuesto y la autoridad fiscal responsable. Diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones según las condiciones imperantes en el lugar de domicilio de la entidad del grupo económico.

El Activo por Impuesto Diferido originado en quebrantos impositivos se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que haya una ganancia impositiva disponible futura contra la cual puedan utilizarse tales pérdidas.

La determinación del importe del Activo por Impuesto Diferido que se puede reconocer requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Dirección, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

d) Provisiones

Las contingencias incluyen procesos judiciales pendientes o reclamos por eventuales perjuicios a terceros por daños originados en el desarrollo de las actividades, así como también reclamos de terceros originados en cuestiones de interpretación legislativa. La naturaleza de las contingencias comprende cuestiones laborales, comerciales, impositivas y aduaneras.

Por lo tanto, cualquier modificación en los factores o circunstancias relacionados con este tipo de provisiones, así como en las normas y regulaciones, podría tener un efecto significativo en los pasivos contingentes registrados por dichos juicios.

4.21. Reconocimiento de ingresos

La NIIF 15 “Ingresos por contratos con clientes” especifica como y cuando se reconocerá ingresos, así como la información adicional que la Sociedad debe presentar en los estados financieros. La norma proporciona un modelo único de cinco pasos basado en principios que se aplicará a todos los contratos con los clientes.

La Sociedad ha adoptado esta norma, adaptando su política contable de reconocimiento de ingresos. No surgen cambios en cuanto al momento del reconocimiento del ingreso, el control del cliente sobre el activo sigue produciéndose en el momento de la posesión. Sí surgieron cambios en cuanto al reconocimiento de activos y pasivos del contrato que deberán mantenerse y reconocer su ingreso o gasto al mismo momento que se reconocerá el ingreso derivado del contrato. Otro impacto que la Sociedad reconoció en sus estados financieros fue el reconocimiento del componente financiero de sus anticipos de clientes.

Según los métodos de transición de esta nueva norma, la Sociedad ha adoptado usar el método retroactivo con el efecto acumulado reconocido en la fecha de la aplicación inicial, por lo tanto, los saldos comparativos no fueron modificados.

Reconocimiento de ingresos

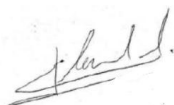
El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra, (i) identificación del contrato, (ii) identificación de las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño, y (v) reconocer el ingreso. A continuación, procedemos a detallar el proceso de reconocimiento de ingreso por segmento de negocio del Grupo.

- *Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de compra venta de unidades funcionales en los proyectos residenciales que desarrolla bajo las marcas: Forum, Astor y Metra.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

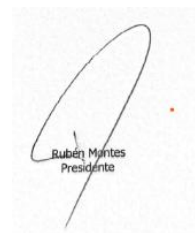
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.21. Reconocimiento de ingresos (continuación)

Para cada contrato, en virtud de las características de los proyectos la Gerencia de la Sociedad ha identificado las siguientes obligaciones de desempeño:

- Compromiso de entregar la unidad funcional (UF) – incluye el compromiso de entregar la UF, la cochera, entre otros, y de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes esenciales para la posesión;
- Compromiso de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes no esenciales para la posesión (amenities);

Considerando los proyectos vigentes disponibles para entrega: Astor Núñez, Astor San Telmo y Metra Puerto Norte, la Gerencia de la Sociedad ha concluido que los amenities no son una obligación de desempeño distinta que la entrega de la unidad funcional.

La Gerencia de la Sociedad evaluará si las obligaciones de desempeño identificadas sobre proyectos futuros constituirán dos obligaciones independientes o podrán ser consideradas una única obligación. La Sociedad reconoce los ingresos ordinarios procedentes de la firma de contratos al cumplirse todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Sociedad transfirió al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Sociedad no conservó para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retuvo el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios se midió confiablemente;
- se consideró probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción fueron medidos confiablemente.

El precio de la transacción es definido como la suma de los importes cobrados y por cobrar a la fecha de la transacción más los componentes financieros.

- *Segmento de negocios: Construcción y Servicios*

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de construcción de largo plazo (entre 2-3 años generalmente) en su mayoría con clientes privados y algunos clientes públicos, en la República Argentina. La Sociedad considera que dichos contratos responden a una única obligación de desempeño.

Mediante la ejecución de los contratos de obra, la Sociedad y sus subsidiarias prestan un servicio de construcción sobre los activos de los clientes. En consecuencia, dada la prestación del servicio a lo largo del tiempo, los ingresos son reconocidos periódicamente hasta el límite del avance de obra. La selección del método para la medición del grado de avance requiere juicios profesionales y se base en la naturaleza del servicio prestado. La Sociedad calcula los grados de avance en función del avance físico de obra. Este método requiere que la gerencia de la Sociedad elabore presupuestos de costos respecto de las obras y se realice una medición fiable del grado de avance. Las eventuales modificaciones de los costos estimados son incorporadas periódicamente a los costos estimados actualizados durante el plazo del contrato. El estado de resultados expone los ingresos y costos reconocidos por las obras al cierre de cada ejercicio. Los costos incurridos representan trabajos realizados, lo que se corresponde con la transferencia de control al cliente. Los ingresos son registrados proporcionalmente al avance de obra. Los costos de operaciones incluyen mano de obra, materiales, costo de subcontratistas, y otros costos directos e indirectos. Dado la naturaleza del trabajo requerido para la realización de las obligaciones de desempeño de la Sociedad, la estimación de ingresos y costos de la obra es un proceso complejo, sujeto a un gran número de variables y requiere de juicios profesionales significativos.

La Sociedad estima las variables considerando los importes más probables a ser cobrados y hasta el monto máximo que se estima que no será revertido. La gerencia realiza las estimaciones con la información que tiene disponible.

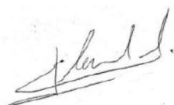
4.22. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende efectivo, depósitos bancarios junto con otros a corto plazo, inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en montos de efectivo y que se encuentran sujetas a un riesgo mínimo de cambio de valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se expone: en moneda nacional, a su valor nominal y en moneda extranjera: se convirtieron al tipo de cambio vigente al cierre de los ejercicios aplicable para la liquidación de las respectivas operaciones. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio. Los activos tales como bonos y títulos públicos, fondos comunes inversión y pagares sin garantía fueron clasificados como "Activos Financieros al valor razonable con cambios en los resultados" teniendo en cuenta la naturaleza y propósito determinado al momento del reconocimiento inicial. La ganancia o pérdida neta por cualquier resultado obtenido originado en el activo se reconoció en los resultados y clasificándose como resultados financieros en el estado consolidado del resultado integral.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

70

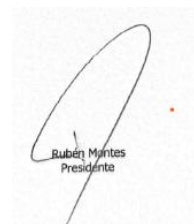
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.23. Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción básica es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, netas, de corresponder, de las recompras realizadas.

La utilidad neta por acción diluida es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, y cuando son diluibles, incluyendo las opciones de compra de acciones, se ajustan por el efecto de todas las acciones potencialmente diluibles, como si hubieran sido convertidas.

Al computar la utilidad neta por acción diluida, los ingresos disponibles para los accionistas comunes, utilizados en el cálculo del resultado por acción básico, son ajustados por aquellos resultados que resultarían de la potencial conversión en acciones ordinarias.

La cantidad promedio ponderada de acciones en circulación se ajusta para incluir la cantidad de acciones ordinarias adicionales que hubieran estado en circulación, si se hubieran emitido las acciones ordinarias potencialmente diluibles. La utilidad neta por acción diluida se basa en la tasa de conversión o precio de ejercicio más beneficioso durante todo el plazo del instrumento desde el punto de vista del tenedor de dicho instrumento. El cálculo de la utilidad neta por acción diluida excluye las potenciales acciones ordinarias si su efecto es antidiluyente.

4.24. Distribución de dividendos

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la RG (CNV) N° 622 y el estatuto de la controladora, al menos el 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria de las ganancias neta del ejercicio y los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados no asignados, y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (si las hubiere), deberá destinarse a incrementar el saldo de la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social más el saldo de la cuenta Ajuste del capital.

Desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo, excepto en acciones liberadas - están sujetos a una retención de impuestos (el "Impuesto sobre Dividendos") a una tasa del 10% sobre el importe de dichos dividendos, respecto de personas humanas tanto argentinos como extranjeros.

Sin embargo, si los dividendos se distribuyen a compañías locales, el Impuesto sobre Dividendos no es aplicable. La compañía retiene y paga este impuesto en nombre de sus accionistas y compensa los impuestos aplicables contra cualquier deuda hacia los accionistas.

Cabe aclarar que mediante la Ley 27.430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma. En forma adicional, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan fijando la alícuota en 7% (para los años 2018 y 2019) y 13% (a partir del año 2020).

La Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva (LSSRP) - B.O. 23 de diciembre de 2019, suspende la aplicación de la alícuota del 13% para la distribución de dividendos, estableciéndola en el 7%.

4.25. Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre 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.

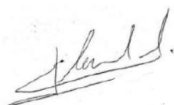
El Directorio de la Sociedad introdujo algunos cambios en la exposición de ciertas partidas. Los estados financieros que se presentan con fines comparativos, fueron modificados para incorporar el efecto de los cambios mencionados.

4.26. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general, en los estados financieros no se compensan ni los activos ni pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma, y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

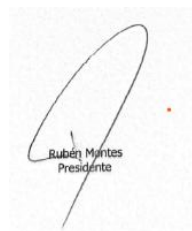
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.27. Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía

La Sociedad comprueba que el valor en libros de sus inventarios y de sus activos, y plusvalía, no sea mayor que el valor recuperable de los mismos, lo cual realiza al cierre de cada ejercicio, más frecuentemente si es que existieran indicios que pudieran resultar en cambios significativos en el valor de algún activo.

En este contexto, GCDI agrupa sus activos en las diferentes Unidades Generadoras de Efectivos (“UGE”). Éstas son activos o grupos de activos que generan entradas de efectivo que son en buena medida independientes del flujo de efectivo de otros activos o grupos de activos. A saber, las diferentes UGE se distribuyen en los siguientes dos segmentos:

I. Segmento Construcción y Servicios

Este segmento agrupa los activos relacionados a proyectos de construcción para terceras partes, así como, Logística Ambiental Mediterránea S.A. y LimpAr Rosario S.A.

II. Segmentos de Desarrollos Inmobiliarios

Este segmento agrupa los activos relacionados tanto a los proyectos de desarrollo inmobiliario en curso, sea directamente por GCDI (como son Metra Puerto Norte y Astor San Telmo, entre otros) como a través de subsidiarias (como por ejemplo Forum Puerto del Buceo), como a activos de banco de tierra de la Compañía.

Esta segregación tiene en cuenta varios factores, entre los cuales prima el modo en que la Sociedad monitorea la operación del negocio o cómo toma decisiones de continuar o discontinuar activos y operaciones de la misma. El importe recuperable se mide, dependiendo el caso, como el valor razonable menos el costo de venta, utilizando en dichos casos evaluaciones de terceras partes independientes, o bien por su valor de uso. Al evaluar el valor de uso se estima, para cada una de las diferentes UGE, el valor presente de sus flujos futuros de efectivo netos, los cuales son descontados a una tasa que refleja el costo medio ponderado del capital de la Compañía, elaborados por la alta gerencia de la Compañía, con diferentes probabilidades de ocurrencia.

En el caso de que el valor recuperable fuera inferior a su valor en libros, se reconoce entonces una pérdida por deterioro en el estado de resultados, reduciendo así el valor del activo hasta su valor recuperable. Consecuentemente, una vez registrada una pérdida por deterioro de valor correspondiente a un activo, la base de cálculo futura tendrá en cuenta la reducción del valor del activo ya registrada.

Prueba de deterioro de la plusvalía

GCDI grupo realiza la prueba de deterioro de la plusvalía al menos una vez al año o más frecuentemente si existieran indicios de deterioro. Para ello, la Sociedad calcula el valor recuperable de la misma a través de su valor en uso y lo compara con su valor de libros. El valor de uso se determina descontando un flujo de efectivo estimado de los próximos 5 años, el cual fue construido en base a los supuestos aprobados por la gerencia de la Compañía, y se toma una tasa de crecimiento de largo plazo para flujos posteriores al mismo. Los principales supuestos para realizar la prueba de deterioro de la plusvalía atribuible a la UGE Construcción son los siguientes:

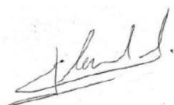
	<u>Dic 31, 2025</u>
Valor de la plusvalía	35.814.475
Valor de los activos netos relacionados	567.281
Valor en libros de la UGE	36.381.756
Valor recuperable resultante	
Tasa de descuento anual antes de impuestos a pesos constantes (*)	22,64%
Tasa promedio de crecimiento de largo	28%
Ponderación escenario base	31.391.117

(*) GCDI utiliza una tasa de descuento que pondera el costo del capital y de la deuda antes de impuestos, la cual refleja los parámetros vigentes al momento de realizar el análisis.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

72

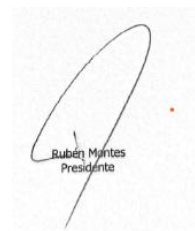
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.28. Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el ejercicio de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, no están afectados por factores estacionales.

4.29. Adquisiciones y disposiciones

No hubo operaciones durante el ejercicio de doce meses al 31 de diciembre de 2025.

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Encofrados	Total
Valor de origen	119.210	295.835	2.524.162	46.795	94.181	-	3.080.183
Balance al 1º de enero de 2025	-	34.397	-	-	-	-	34.397
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	119.210	330.232	2.524.162	46.795	94.181	-	3.114.580
Balance al 1º de enero de 2025	(107.280)	(246.827)	(1.928.482)	(46.795)	(29.409)	-	(2.358.793)
Depreciaciones	(6.003)	(41.379)	(204.011)	-	(18.738)	-	(270.131)
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	(113.283)	(288.206)	(2.132.493)	(46.795)	(48.147)	-	(2.628.924)
Valor residual Dic 31, 2025	5.927	42.026	391.669	-	46.034	-	485.656

	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	124.464	238.644	4.260.708	585.166	553.141	533.651	6.295.774
Adquisiciones	-	57.286	-	-	42.801	-	100.087
Disminuciones	(5.254)	(95)	(1.736.546)	(538.371)	(501.761)	(533.651)	(3.315.678)
Total	119.210	295.835	2.524.162	46.795	94.181	-	3.080.183
Balance al 1º de enero de 2024	(104.384)	(179.035)	(3.288.313)	(569.342)	(512.401)	(533.651)	(5.187.126)
Depreciaciones	(8.138)	(67.887)	(238.456)	(15.598)	(18.764)	-	(348.843)
Disminuciones	5.242	95	1.598.287	538.145	501.756	533.651	3.177.176
Total	(107.280)	(246.827)	(1.928.482)	(46.795)	(29.409)	-	(2.358.793)
Valor residual Dic 31, 2024	11.930	49.008	595.680	-	64.772	-	721.390

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2025	126.770	126.770
Total	126.770	126.770
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2025	(38.039)	(38.039)
Amortizaciones	(12.673)	(12.673)
Total	(50.712)	(50.712)
Valor residual Dic 31, 2025	76.058	76.058

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

73

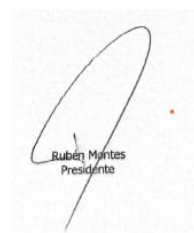
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles (continuación)

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	126.770	126.770
Total	126.770	126.770
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(25.362)	(25.362)
Amortizaciones	(12.677)	(12.677)
Total	(38.039)	(38.039)
Valor residual Dic 31, 2024	88.731	88.731

Nota 7. Plusvalía

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Valor de origen al inicio del ejercicio	35.814.483	35.814.483
Pérdida por deterioro	(4.990.648)	-
Total Plusvalía	30.823.835	35.814.483

Nota 8. Inventarios

No corrientes	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	60.032.511	59.698.173
Metra Puerto Norte	-	10.721.034
Deterioros		
Metra Puerto Norte	-	(6.460.885)
Astor San Telmo	(8.371.399)	(7.981.604)
Total Inventarios – No corrientes	51.661.112	55.976.718
Corrientes		
Proyectos terminados		
Forum Puerto del Buceo	6.952.751	7.388.040
Astor Núñez	226.331	226.331
Metra Puerto Norte	12.791.071	8.915.169
Otros inventarios	22.209	22.209
Deterioros		
Forum Puerto del Buceo	(4.417.435)	(4.128.451)
Metra Puerto Norte	(6.840.280)	(6.840.280)
Total Inventarios – Corrientes	8.734.647	5.583.018
Total Inventarios	60.395.759	61.559.736

La evolución de los inventarios por proyectos al 31 de diciembre del 2025 es la siguiente:

No corrientes	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2025	51.716.569	4.260.149
Traspaso a corriente	-	(4.260.149)
Altas del ejercicio	334.338	-
Pérdidas por actualización de deterioros	(389.795)	-
Total Inventarios no corrientes al 31 de Dic 2025	51.661.112	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

74

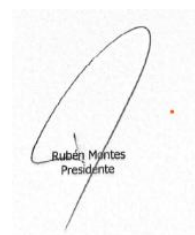
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inventarios (continuación)

Corrientes	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2025	226.331	369.254	1.705.635	3.259.589	22.209
Traspaso a corriente	-	-	4.260.149	-	-
Altas del ejercicio	-	-	99.622	-	-
Entregas del ejercicio	-	-	(483.869)	(724.273)	-
Total Inventarios corrientes al 31 de Dic 2025	226.331	369.254	5.581.537	2.535.316	22.209

Nota 9. Activos por impuestos

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a la ganancia mínima presunta	688	905
Saldo a favor de impuesto a las ganancias	871.909	754.547
Total Activos por Impuestos	872.597	755.452

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Nota	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	54.531	-
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta		-	203.615
Unidades recibidas por canje		10.731.371	13.363.750
Subtotal Otros créditos – No corrientes		10.785.902	13.567.365
Corrientes			
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		755	42.449
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	37	1.806.618	695.372
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		681.390	660.975
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	37	6.062	26.057
Impuestos Previsionales		90.819	95.387
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		2.025.721	4.155.332
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	37	16.653	214
Depósitos en garantía en moneda nacional		469	617
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	-	51.047
Depósitos judiciales en moneda nacional		693.560	14.823
Seguros a devengar en moneda nacional		62.255	81.366
Gastos a rendir		27.483	34.621
Gastos a recuperar		464	610
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta		189.263	-
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta en moneda extranjera	37	1.692.868	-
Créditos a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo		-	36
Créditos varios UTES		502.966	661.497
Créditos impositivos UTES		118.275	155.589
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	37	40.950	40.432
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		4.577	-
Fondo operativo a cobrar		-	6.021
Diversos en moneda nacional		156.901	38.742
Diversos en moneda extranjera	37	18.750	33.891
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		49.766	-
Unidades recibidas por canje		-	7.157.191
Subtotal Otros créditos – Corriente		8.186.565	13.952.269
Total Otros créditos		18.972.467	27.519.634

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

75

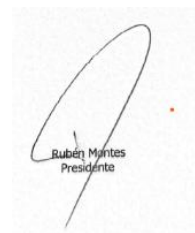
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Créditos por ventas

No corriente	Nota	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Deudores por venta de unidades		-	730.686
Subtotal Créditos por ventas – No corriente		-	730.686
Corriente			
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		647.796	567.372
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	37	82.133	76.760
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		15.727.873	27.664.602
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	2.141.076	122.179
Subtotal Créditos por ventas – Corriente		18.598.878	28.430.913
Total Créditos por ventas		18.598.878	29.161.599

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos / Créditos por Ventas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
Hasta 3 meses	14.118.852	22.294.980
De 3 a 6 meses	25.433	1.867.462
De 6 a 9 meses	13.762	1.748.276
De 9 a 12 meses	-	131.046
Más de 12 meses	-	730.686
Vencido		
Hasta 3 meses	4.426.258	2.223.590
De 3 a 6 meses	-	35.087
De 6 a 9 meses	-	109.985
De 9 a 12 meses	-	14.210
Más de 12 meses	14.573	6.277
Total	18.598.878	29.161.599

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Nota	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Efectivo en moneda nacional		7.386	11.804
Efectivo en moneda extranjera	37	3.745	-
Bancos en moneda nacional		1.129.746	658.483
Bancos en moneda extranjera	37	28.984	103.537
Valores a depositar en moneda extranjera		233.488	-
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		388.118	396.990
Fondos en garantía en moneda nacional		189.151	988.531
Fondos en garantía en moneda extranjera	37	53	64.054
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		1.980.671	2.223.399

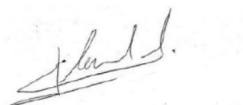
Nota 13. Pasivos por impuestos

No corriente	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto diferido	29	1.508.076	5.816.593
Subtotal Pasivos por impuestos – No corriente		1.508.076	5.816.593
Total Pasivos por impuestos		1.508.076	5.816.593

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

76

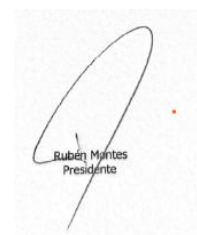
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Provisiones

No Corriente	Nota	Reclamos legales	Contratos Onerosos (II)	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2025		1.278.662	6.189.360	7.468.022	5.457.265
Altas (I)		3.311.493	409.599	3.721.092	3.250.096
Recuperos		(757.512)	(1.033.511)	(1.791.023)	(182.666)
Utilizaciones durante el ejercicio		(1.730.599)	-	(1.730.599)	(1.056.673)
Total Provisiones no corriente		2.102.044	5.565.448	7.667.492	7.468.022
Corriente					
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2025		4.540.470	132.150	4.672.620	4.502.288
Altas (I)		9.968.337	2.763	9.971.100	2.953.357
Recuperos		(758.176)	(22.067)	(780.243)	(210.799)
Utilizaciones durante el ejercicio		(228.043)	(52.326)	(280.369)	(2.572.226)
Subtotal de Provisiones en moneda nacional		13.522.588	60.520	13.583.108	4.672.620
En moneda extranjera					
Saldos al 1° de enero de 2025		23.877	681.845	705.722	1.265.727
Altas (I)		32.990	-	32.990	4.393
Recuperos		-	(113.856)	(113.856)	(711.437)
Efecto de la variación diferencia de cambio		-	274.161	274.161	147.039
Subtotal de Provisiones en moneda extranjera	37	56.867	842.150	899.017	705.722
Total Provisiones corriente		13.579.455	902.670	14.482.125	5.378.342
Total Provisiones		15.681.499	6.468.118	22.149.617	12.846.364

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

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

Nota 15. Pasivos por contratos

No Corrientes	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Cobros anticipados	56.516.005	62.624.549
Fondo de equipamiento	1.803	2.372
Otros pasivos del contrato	1.018.759	1.164.380
Impuesto al Valor Agregado	(105.286)	(142.653)
Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes	57.431.281	63.648.648
Corrientes		
Cobros anticipados	11.897.155	18.217.231
Fondo de equipamiento en moneda nacional	59.991	63.310
Fondo operativo en moneda nacional	23.575	28.957
Impuesto al Valor Agregado	(61.501)	(60.083)
Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes	11.919.220	18.249.415
Total Pasivos por contratos	69.350.501	81.898.063

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

77

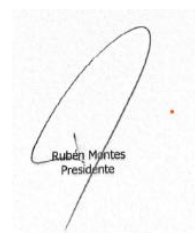
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes
Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Pasivos por contratos (continuación)

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

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
No corrientes		
Astor San Telmo	57.431.281	63.648.648
Total Pasivos por contratos – No corrientes	57.431.281	63.648.648
Corrientes		
Forum Puerto del Buceo	2	97.728
Metra Puerto Norte 1	2.202	2.897
Metra Puerto Norte 2	682.623	2.058.409
Segmento Construcción	7.561.684	14.393.233
Otros proyectos	3.672.709	1.697.148
Total Pasivos por contratos – Corrientes	11.919.220	18.249.415
Total Pasivos por contratos	69.350.501	81.898.063

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 ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 y 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

	Nota	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
No Corrientes			
Acreedores varios en moneda extranjera	37	1.006.891	939.477
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		1.006.891	939.477
Corrientes			
Acreedores varios en moneda nacional		3.625.666	4.093.170
Acreedores varios en moneda extranjera	37	2.105.840	-
Provisión honorarios al Directorio y Síndico		137.455	-
Otros pasivos		74.592	7
Otras deudas – UTES		245.842	323.402
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		6.189.395	4.416.579
Total Otras cuentas por pagar		7.196.286	5.356.056

Nota 17. Préstamos

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
No Corrientes			
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2 y 37	22.886.787	22.321.123
Subtotal Préstamos – No corrientes		22.886.787	22.321.123
Corrientes			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1 y 37	3.817.649	4.810.551
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda nacional		86.164	-
Préstamos recibidos en moneda nacional		94.217	-
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1 y 37	5.408.398	5.692.010
Otros pasivos financieros	37	-	2.451.845
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		1.348.074	5.171
Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera	37	395.858	-
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2 y 37	1.317.755	1.407.014
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3 y 37	9.021	5.967
Subtotal Préstamos – Corrientes		12.477.136	14.372.558
Total Préstamos		35.363.923	36.693.681

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

78

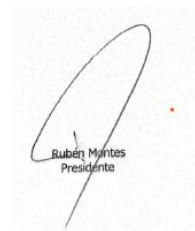
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

POR EL EJERCICIO	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Saldos al inicio	36.693.681	61.762.694
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(8.800.086)	(33.400.430)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	189.309	248.355
Intereses devengados	2.116.491	2.627.605
Efectos de la variación del tipo de cambio (Devolución)/Adelantos en cuenta corriente	6.063.465	5.290.444
	(86.665)	2.457.009
Pagos de capital	(2.098.006)	(3.755.599)
Pagos de intereses	(1.582.626)	(779.090)
Efecto de conversión de estados financieros	2.868.360	2.242.693
Saldo al cierre	35.363.923	36.693.681

17.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria
(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A.

El 20 de enero de 2022, la Sociedad remitió a Banco Itaú Argentina S.A. ("BIA") una oferta para la celebración de un Memorándum de Entendimiento no vinculante, la cual fue aceptada por BIA en la misma fecha. El MOU contempló un acuerdo preliminar respecto

de los términos y condiciones para la instrumentación de la eventual transferencia y cesión de la posición contractual y del certificado de participación del que es titular GCDI en el marco del "Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I" de fecha 13 de marzo de 2018 (incluyendo su primer adenda de fecha 26 de marzo de 2018 y la segunda adenda de fecha 5 de agosto de 2019), celebrado entre la Sociedad, BA Development II GmbH ("BA") y Allaria Ledesma Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario financiero (la "Participación en Catalinas" y la "Potencial Transacción", respectivamente), el cual no importaba un compromiso contractual o precontractual entre la Sociedad y BIA.

La Potencial Transacción estaba sujeta, entre otras condiciones, a (i) la obtención por parte de la Sociedad del consentimiento de BA para la Potencial Transacción; (ii) la dispensa del incumplimiento bajo las obligaciones negociables clase XVI, garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2023, por un valor nominal de US\$20.305.100 emitidas por la Sociedad en el marco de su programa global de emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta US\$50.000.000 (o su equivalente en otras monedas).

El 22 de febrero de 2022, la Sociedad informó que obtuvo en los plazos establecidos, el consentimiento de los Tenedores que representan el 75,4% del monto del capital total de las Obligaciones Negociables en circulación, superando de esta forma el 66% requerido en la Tercer Adenda a los efectos de implementar la propuesta que fuera establecida en la Solicitud de Consentimiento.

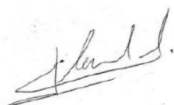
Con fecha 2 de marzo de 2022, el Directorio de la Sociedad aprobó la suscripción de una oferta de acuerdo marco dirigida a Banco Itaú Argentina S.A. que contempla los términos y condiciones para que la Sociedad, entre otras cuestiones, instrumentó la transferencia y cesión a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A. de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria (la "Participación Catalinas") emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I de fecha 13 de marzo de 2018.

Asimismo, se aprobó también la suscripción de todos los acuerdos previos y definitivos para el perfeccionamiento de la Transacción los cuales contemplaron, entre otros aspectos principales: (a) (i) la cancelación de la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021, y las sumas de capital e intereses adeudadas bajo el mismo, como pago en especie por parte de Banco Itaú del precio de la Participación Catalinas en una proporción equivalente a las Sumas Adeudadas bajo el Contrato de Líneas de Crédito; y (ii) el pago por parte de Itaú Asset Management a GCDI de \$ 748.279.516, en concepto de suma equivalente a la diferencia entre el precio de la Participación Catalinas y el Pago en Especie; (b) la aplicación por parte de GCDI del precio remanente a cancelar a Argentum Investments V LLC ("Argentum") ciertos montos adeudados en concepto de pago de capital e intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum y que se encuentran garantizadas por una Carta de Crédito Standby emitida por Itaú Unibanco Nassau Branch; (c) la cancelación de la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito; (d) la enmienda, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A.; (e) la rescisión de ciertos contratos celebrados en el marco del Fideicomiso Catalinas I entre la Sociedad y/o el Fiduciario y/o BA Development.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

79

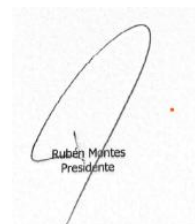
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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


 Rubén Montes
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

17.1. Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A. (continuación)

(f) la rescisión del contrato de cesión pasiva con Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía, en favor de los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI garantizadas, a tasa de interés fija incremental, (g) el otorgamiento por Banco Itaú de una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad deberá realizar el 11 de agosto de 2022; (h) la documentación necesaria para la reducción de la SBLC en virtud de la Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas y una enmienda a la SBLC, entre otros documentos, entre GCDI e Itaú Unibanco, a fin de instrumentar el desembolso a efectuarse por Itaú Unibanco bajo la SBLC y establecer la forma de pago y el plazo para la cancelación de ciertas comisiones adeudadas por la Sociedad a Itaú Unibanco bajo la SBLC; y (i) la documentación a ser suscripta entre la Sociedad y Argentum, y por el cual Argentum dispense a la Sociedad de ciertos incumplimientos y del cumplimiento de determinadas obligaciones y compromisos bajo las Obligaciones Negociables Privadas a los fines de implementar la Transacción y permitir la firma del acuerdo marco, y consienta la modificación a las Obligaciones Negociables Privadas como consecuencia de la implementación de la Transacción, contando —en este último aspecto— con el dictamen favorable del Comité de Auditoría de la Sociedad. La oferta de acuerdo marco ha sido suscripta y fue aceptada por Banco Itaú en la misma fecha.

Asimismo, conforme lo establecido en la Propuesta, (a) una vez celebrada la Terminación de la Cesión Pasiva y cancelada la Hipoteca en Favor de Itaú, se constituyó hipoteca en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (i) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (ii) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.; y (b) se otorgó un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea en garantía del pago del 10% de capital e intereses de las Obligaciones Negociables que fue realizado el 11 de agosto de 2022.

Con fecha 4 de marzo de 2022, se perfeccionaron todos los acuerdos previos y definitivos establecidos en el acuerdo marco celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina S.A, quedando perfeccionado el cierre de la cesión y transferencia por parte de la Sociedad a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A, de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria de titularidad de la Sociedad emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I.

En el marco de la Transacción: (i) GCDI transfirió la Participación Catalinas a Banco Itaú e Itaú Asset Management; (ii) se cancelaron la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú en el marco del Contrato de Líneas de Crédito celebrado entre la Sociedad, como deudora, FDB S.A., como parte interesada, y Banco Itaú, con fecha 19 de diciembre de 2019, conforme fue refinanciado y modificado en fecha 31 de marzo de 2021; (iii) GCDI recibió de Itaú Asset Management \$1.076.035; (iv) la Sociedad canceló a Argentum Investments V LLC (“Argentum”) la suma de US\$ 4.462.654 de capital y US\$ 1.328.867 de intereses de las obligaciones negociables privadas de titularidad de Argentum por un valor nominal de US\$6.000.000 (conforme fueron modificadas y reemplazadas por la obligación negociable privada emitida el 6 de abril de 2021, las “Obligaciones Negociables Privadas”, y la cancelación parcial de capital e intereses realizada por la Sociedad, la “Cancelación Parcial de las Obligaciones Negociables Privadas”).

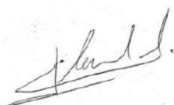
Al 6 de febrero de 2023, el Banco Itaú Unibanco S.A. – Nassau Branch canceló la Obligación Negociable Privada, suscripta por Argentum Investments V LLC (“Argentum”), que la Sociedad adeudaba al 31 de diciembre de 2022, ejerciendo su obligación como garante de dicha deuda. Como consecuencia, la Sociedad celebró un contrato con Banco Itaú Unibanco S.A- Nassau Branch (el “Banco”), en beneficio de GCDI S.A. (el “Deudor”) y La Maltería S.A.U. en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A., por un monto de US\$ 767.040. La misma devengará intereses compensatorios, a una tasa nominal anual del 12%, desde la fecha del acuerdo hasta la fecha de su efectiva e íntegra cancelación, siendo está el 28 de diciembre de 2023.

El día 28 de diciembre de 2023, la Sociedad abono la totalidad de los intereses a dicha fecha siendo el total USD 37.585. Con respecto al saldo por el capital de USD 767.040, se acuerda como nueva fecha de cancelación el 1 de Julio de 2024, devengando intereses compensatorios a la misma tasa nominal anual.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

80

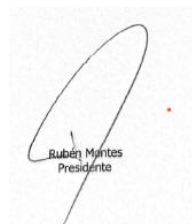
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

17.1. Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

(a) Préstamo Banco Itaú Argentina S.A. (continuación)

El día 18 de diciembre de 2024, se celebró la tercera enmienda del empréstito que se tenía con el Banco Itaú Unibanco S.A.- Nassau Branch, generando un nuevo acuerdo para la extensión del mismo. En base a esto, se pactaron nuevas condiciones en relación a la cancelación del capital y los intereses respectivos; siendo las fechas del mismo: el 30 de junio de 2025 para el capital y el 31 de marzo y 30 de junio de 2025 para los intereses. Al 30 de diciembre de 2024, se realizó el pago de los intereses por USD 23.266,89, siendo a esta fecha lo único adeudado el capital original.

(b) Préstamo Banco Itaú Uruguay S.A.

Con fecha 28 de julio de 2022 se suscribió un contrato de refinanciación con Banco Itaú Uruguay S.A. (el "Banco") y FDB S.A. (el "Deudor" y junto con el Banco, las "Partes"). Las cuales acuerdan refinanciar el Capital, el cual será cancelado totalmente por el Deudor antes del 30 de septiembre de 2023.

A la fecha de los estados financieros, las partes se encuentran negociando un acuerdo.

El Deudor se obliga a realizar amortizaciones mínimas que serán controladas en forma trimestral, en (o antes de) el día 30 de cada trimestre. El Capital devengará intereses compensatorios a una tasa de interés nominal anual fija del 4,50 %, equivalente a una tasa de interés efectiva anual de 4,58 % (la "Tasa de Interés Compensatorio"). En la medida que, en el trimestre correspondiente, el Deudor cumpla con las Amortizaciones Mínimas exigidas, los intereses compensatorios devengados para el trimestre siguiente serán calculados a una tasa de interés nominal anual fija del 2.75 % (la "Tasa de Interés Compensatorio Bonificada"). Los intereses serán calculados sobre la base de un año de 365 días por los días efectivamente transcurridos. Estos intereses serán pagaderos trimestralmente el día 30 de cada trimestre. El Deudor y los Garantes ratifican que cada una de las garantías otorgadas al Banco continúan válidas y vigentes en todos sus términos. En particular, las hipotecas, las fianzas la cesión de créditos y las prendas de acciones. Así como cualquier otra garantía que haya podido ser otorgada a favor del Banco no se encuentre mencionada en el acuerdo que no se extinguen y continúan garantizando todas y cada una de las obligaciones que nacen del Crédito Actual.

(c) Préstamo Ponte Armelina S.A.

El 7 de marzo de 2022, Ponte Armelina S.A. ("PASA"), como deudora, y TGLT Uruguay S.A. como fiadora, han suscripto con Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD (los "Acreedores") un contrato de financiamiento (el "Contrato de Financiamiento"). Como consecuencia del Contrato de Financiamiento los Acreedores otorgarán a PASA, un financiamiento por hasta US\$ 1.940.000, el cual estará afianzado por TGLT Uruguay S.A., con vencimiento el 31 de marzo de 2022 con una tasa de interés fija nominal anual del 12,00%.

A la fecha de los estados financieros, las partes se encuentran negociando un acuerdo.

Los fondos a ser desembolsados bajo el Contrato de Financiamiento serán aplicados por PASA, principalmente, a la financiación de capital de trabajo. El Contrato de Financiamiento será garantizado, entre otras, por (a) una ampliación y enmienda a la prenda en primer grado y sin desplazamiento sobre el 100% de las acciones de PASA; y (b) una ampliación y enmienda a la cesión fiduciaria en garantía celebrada entre GCDI S.A., en calidad de fiduciante, Promotora Fiduciaria S.A., en calidad de fiduciario, y los Acreedores, en calidad de beneficiarios, como así también por el otorgamiento por parte de PASA y TGLT Uruguay S.A. de pagarés en favor de los Acreedores.

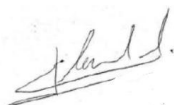
Con fecha 31 de marzo de 2022, suscribieron un contrato de refinanciación de los préstamos existentes otorgados por los Acreedores, en su carácter de prestamistas, a PASA, en su carácter de prestataria y TGLT UY, en su carácter de fiador, cuyos montos de capital e intereses adeudados al 31 de marzo de 2022 totalizaban de US\$2.868.825 y US\$186.102, respectivamente, a los efectos de redocumentar dichos préstamos en una única facilidad común cuya fecha de vencimiento será el 31 de diciembre de 2022 y tendrá una tasa de interés fija del 12% nominal anual.

Con fecha 21 de diciembre de 2022, PASA, como deudora y TGLT UY, como fiadora han suscripto con sus Acreedores, una enmienda al contrato de refinanciación celebrado al 31 de marzo de 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 1° de marzo de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

81

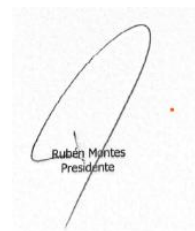
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

17.1. Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

(c) Préstamo Ponte Armelina S.A. (continuación)

El 28 de febrero de 2023 se celebra entre PASA, como deudora y TGLT UY, como fiadora el primer acuerdo de indulgencia con sus Acreedores en relación con el Acuerdo de Refinanciación de fecha 31 de marzo de 2022, celebrado entre los mismos, modificado el 21 de diciembre de 2022. Considerando que la situación financiera de PASA no le permitirá hacer frente a la cancelación comprometida del Refinanciamiento y el Contrato de Cesión de la CNEA no ha sido celebrado.

Bajo este escenario, con el fin de facilitar las discusiones y negociaciones entre PASA y los Acreedores mencionados anteriormente, PASA ha solicitado que los Acreedores se abstengan de ejercer todos y cada uno de los derechos y recursos derivados del Acuerdo de Refinanciación, hasta el 15 de marzo de 2023.

El 9 de marzo de 2023, la fecha, el Directorio de la Sociedad resolvió aprobar la suscripción por parte de (i) Ponte Armelina S.A., como deudora y TGLT Uruguay S.A., como fiadora (ambas sociedades, constituidas en la República Oriental del Uruguay y que se encuentran bajo el control de la Sociedad con el 100% de sus acciones y votos), y (ii) Hospitality Infrastructure, LLC (una entidad indirectamente controlada por Point Argentum Master Fund LP) y Latin Advisors Ltd., como acreedores, una segunda enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo del 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento del contrato de refinanciación hasta el 30 de mayo de 2023, y ampliar la cesión en garantía de derechos que posee la sociedad sobre ciertos cobros de Logística Ambiental Mediterránea S.A y Limp AR Rosario S.A., dos sociedades subsidiarias de la Sociedad.

Con fecha 8 de septiembre de 2023, el Directorio de la Sociedad aprobó una cuarta enmienda al contrato de refinanciación, a los fines de (i) extender la fecha de vencimiento hasta el 29 de septiembre de 2023; (ii) enmendar el contrato de cesión de garantía sobre los derechos que posee la Sociedad sobre ciertas unidades funcionales y ciertos boletos de compraventa en el emprendimiento inmobiliario desarrollado por Newbery 3431 S.A., denominado "OM Palermo".

A la fecha de los presentes estados financieros, la presente enmienda del contrato de financiación se encuentra vencido en proceso de renegociación entre las partes.

(d) Otros

Con fecha 30 de noviembre de 2023 se constituyó un préstamo con la entidad bancaria CMF S.A. por una suma total de \$ 1.000.000, los cuales fueron acreditados oportunamente en la cuenta corriente que se tiene en dicha institución. El mencionado empréstito se compone de 5 cuotas pagaderas consecutivas. El vencimiento de la primera cuota será el día 05 de enero de 2025, y las siguientes vencerán los días 05 de los meses subsiguientes siempre que sean hábiles, siendo la última el 06 de mayo de 2024. Las mismas devengarán intereses compensatorios en su primera cuota del 160 % tasa nominal anual y en las restantes se aplicará una tasa variable determinada por el banco, integrada por la "tasa badlar corregida" con mas un spread de 1200 puntos básicos, al momento del devengamiento oportuno de las mismas.

Con fecha 06 de mayo de 2024, se concluyó el pago de la totalidad del préstamo constituido con la entidad bancaria CMF S.A. por la suma total de \$ 1.000.000, no registrando al momento ningún tipo de deuda con dicha entidad.

17.2 Obligaciones Negociables

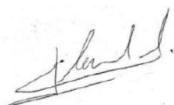
Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 31 de diciembre de 2025 Y 2024 son:

Clase	Dic 31, 2025		Dic 31, 2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XVI	22.299.687	662.437	21.237.031	1.349.172
XVII	587.100	655.318	1.084.092	57.842
Total	22.886.787	1.317.755	22.321.123	1.407.014

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

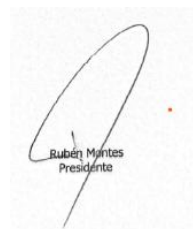
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Préstamos (continuación)

17.3 Arrendamiento Financiero

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

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Hasta 1 año	9.021	5.967
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	9.021	5.967

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

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Hasta 1 año	9.021	5.967
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	9.021	5.967

Nota 18. Otras cargas fiscales

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Corrientes		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	233.906	238.295
Impuesto al Valor Agregado	528.871	145.617
Plan de pagos de impuestos provinciales	82.807	362
Provisión de impuestos provinciales	-	104.917
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	792.081	293.735
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	3.097	-
Provisión impuesto al patrimonio en moneda extranjera	7.253	-
Otras cargas fiscales UTES	12.013	15.803
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes	1.660.028	798.729
Total Otras cargas fiscales	1.660.028	798.729

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos a pagar en moneda nacional		2.094.509	2.098.380
Sueldos a pagar en moneda extranjera	37	22.651	261.041
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		927.986	461.794
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	37	-	3.816
Plan de pagos de cargas sociales		1.243.219	801.233
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		885.127	1.275.810
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	37	14.419	19.626
Total Remuneraciones y cargas sociales		5.187.911	4.921.700

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

83

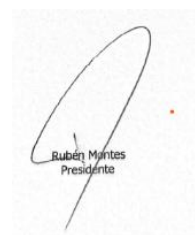
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 20. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Proveedores en moneda nacional		9.436.480	6.584.886
Proveedores en moneda extranjera	37	4.572.935	3.967.778
Cheques diferidos en moneda nacional		1.527.461	1.712.300
Provisión para gastos en moneda nacional		98.436	100.003
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	591.113	623.102
Provisión de obras en moneda nacional		542.977	5.547.885
Provisión para obras en moneda extranjera	37	37.749	132.057
Fondo de reparo en moneda nacional		19	-
Fondo de reparo en moneda extranjera	37	49.636	41.100
Deuda comercial UTE CRIK		2.359	3.103
Diversos		29.010	
Total Deudas comerciales – Corrientes		16.888.175	18.712.214
Total Deudas comerciales		16.888.175	18.712.214

Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Dic 31, 2025		Dic 31, 2024		Dic 31, 2023	
	Acciones		Acciones		Acciones	
	Ordinarias	Participación	Ordinarias	Participación	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%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽²⁾	250.729.460	27,39%	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.335.016	20,80%	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 obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Ingresos por entrega de unidades	1.627.399	4.779.698
Ingresos por venta de inventario	4.685.578	2.043.577
Ingresos por servicios prestados	51.761.840	119.088.892
Total Ingresos por actividades ordinarias	58.074.817	125.912.167

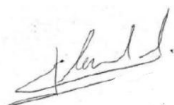
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Costo por entrega de unidades	1.952.588	11.670.017
Costos por venta de inventario	7.441.080	2.497.359
Costos por servicios prestados	46.742.666	88.638.607
Total Costo de las actividades ordinarias	56.136.334	102.805.983

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

84

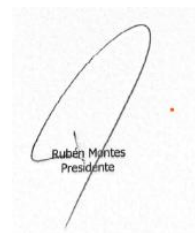
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 24. Gastos de comercialización

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos y cargas sociales	2.888.200	2.179.207
Otros gastos del personal	251.606	187.937
Alquileres y expensas	114.358	148.558
Honorarios profesionales	17.226	52.070
Impuestos, tasas y contribuciones	1.286.835	2.209.583
Movilidad y viáticos	8.771	8.010
Gastos de computación y servicios	92.218	87.434
Gastos de oficina	30.791	48.698
Gastos de publicidad	4.698	18.154
Gastos de ventas	49.341	34.121
Gasto de posventa	60.219	284.241
Total Gastos de comercialización	4.804.263	5.258.013

Nota 25. Gastos de administración

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos y cargas sociales	2.305.104	4.946.909
Otros gastos del personal	331.748	470.032
Alquileres y expensas	407.560	362.867
Honorarios profesionales	843.667	2.266.601
Honorarios al Directorio	152.150	247.887
Honorarios a la Sindicatura	57.719	99.457
Gastos de oferta pública	27.427	57.984
Impuestos, tasas y contribuciones	43.831	19.264
Movilidad y viáticos	9.676	12.732
Gastos de computación y servicios	257.156	333.368
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	270.131	348.843
Gastos de oficina	70.902	118.777
Gastos de mantenimiento de equipos	4.324	11.976
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	42.722	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	528.668	1.058.994
Seguros	213.624	324.182
Gastos generales	95.243	43.333
Total Gastos de administración	5.661.652	10.723.206

Nota 26. Otros gastos operativos

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Gastos bancarios	97.032	132.233
Gastos de consorcio	189.037	202.819
Otros créditos incobrables	223.156	1.083.637
Vicios ocultos	103.786	206.539
Otros gastos no deducibles	275.734	314.148
Acuerdos contractuales	437.880	4.544.580
Total Otros gastos operativos	1.326.625	6.483.956

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

85

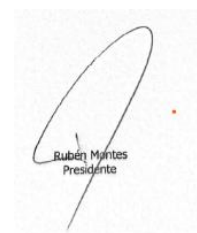
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
(Pérdida)/Ganancia por:		
Recupero de gastos	34.705	32.698
Alquileres ganados	78.176	24.485
Juicios y otras contingencias	(9.150.012)	(5.551.162)
Venta de propiedad, planta y equipo	-	538.229
Impuestos no recuperables	(79.985)	(27.212)
Diversos	1.021.912	90.602
Total Otros ingresos y egresos, netos	(8.095.204)	(4.892.360)

Nota 28. Resultados financieros

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Ingresos financieros		
Intereses	550.884	1.752.360
Actualizaciones índices	242.931	1.525.860
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	158.347	518.835
Total Ingresos financieros	952.162	3.797.055
Costos financieros		
Intereses	(3.196.228)	(4.396.857)
Subtotal Intereses	(3.196.228)	(4.396.857)
Otros costos financieros		
Resultado por descuento de documentos	(755.543)	(2.665.722)
Valor actual	1.412.757	(216.957)
Subtotal Otros costos financieros	657.214	(2.882.679)
Total Costos financieros	(2.539.014)	(7.279.536)
Total Resultados financieros	(1.586.852)	(3.482.481)

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 31 de diciembre 2025 Y 2024:

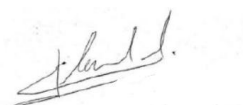
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto Diferido	4.308.517	(1.147.417)
Total del Impuesto a las Ganancias	4.308.517	(1.147.417)

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

86

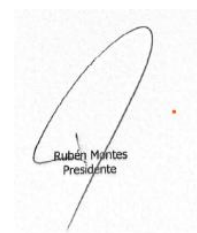
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes
Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Quebranto de fuente nacional	1.989.920	3.892.212
Provisiones de gastos varios	2.245.564	254.451
Propiedades, planta y equipo	207.392	(159.117)
Valuación leasing financiero	(5.672)	(7.447)
Gratificaciones	566.643	485.265
Ingresos diferidos	6.961	7.318
Créditos Incobrables	173.581	211.138
Inversiones transitorias	(5.423)	(81.581)
Inventarios	1.671.953	(17.054.014)
Valuación propiedades de inversión	(1.508.540)	(1.656.054)
Valuación de moneda extranjera	12.031	35.096
Costos financieros	(94.371)	(36.298)
Valuación obligaciones negociables	(339.937)	(663.661)
Valuación pasivos del contrato	-	13.762.763
Valuación UTES	(162)	(178)
Otros créditos	(3.663.221)	(4.744.586)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	-	(41.851)
Activos intangibles	(7.918)	(20.049)
Otros	(1.247.660)	-
Posición neta Activo/(Pasivo) por Impuesto Diferido	1.141	(5.816.593)
Previsión activo por impuesto diferido	(1.509.217)	-
Posición neta Activo/(Pasivo) por Impuesto Diferido, neto de previsión	(1.508.076)	(5.816.593)

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 recuperero. Sobre la base de estas proyecciones y debido a la improbabilidad de que las ganancias impositivas futuras permitan absorber la totalidad del activo por impuesto diferido y quebranto impositivo acumulado generados por GCDI S.A., la Sociedad ha provisionado dichos conceptos al 31 de diciembre de 2025.

El saldo correspondiente al pasivo diferido generado por la propiedad de inversión no se ha provisionado debido a que el mismo proviene de la Sociedad contralada La Maltería S.A. y se considera recuperable.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

87

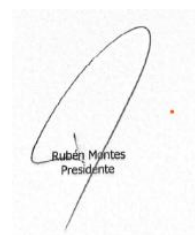
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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:

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	5.197.298	377.876
Prescripción quebrantos	-	(1.113.008)
Autónomos	(502)	(717)
Inversiones Permanentes	387.493	(2.119.228)
Honorarios Directorio	(9.096)	(51.155)
Incobrables	-	(3.077)
Consumo ajuste por inflación impositivo	463.149	(6.038.360)
Resultado por venta de propiedades, plantas y equipos	(219.308)	-
Impuestos no deducibles	(103.693)	(2.936)
Gastos rodados	(60)	(149)
Intangibles	(193)	(305)
Valuación pasivos del contrato	-	147.694
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(833.501)	7.591.191
Resultado venta fondo común de inversión	(31.489)	-
Otros ajustes	(541.581)	64.757
Impuesto a las Ganancias	4.308.517	(1.147.417)

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 ejercicio 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 31 de diciembre de 2025 Y 2024, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

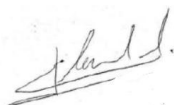
Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2025, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos (Al 100%)	Pesos (Al 25%)
2027	53.933	13.483
2029	7.905.747	1.976.437
Total	7.959.680	1.989.920

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

88

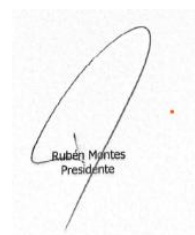
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 2025 Y 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	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
CRÉDITOS POR VENTAS		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	16.722	3.143
Subtotal	16.722	3.143
OTROS CRÉDITOS		
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	44	594.111
Eleprint S.A.	235.737	-
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	589
Subtotal	236.229	594.700
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente	236.229	594.700
Total Créditos con partes relacionadas	252.951	597.843

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	86.567	86.567
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes	86.567	86.567

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Marina Río Luján S.A. (1)		
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	207
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	496	496
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	289.364	379.589
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	290.017	380.292
Total Deudas con partes relacionadas	376.584	466.859

b) Al 31 de diciembre 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	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	88
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	(37.987)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos Financieros	-	109.581
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	-	126.454
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	187.013	(372.616)
Eleprint S.A.	Baja por incobrabilidad	-	546
FDB S.A.	Aportes Financieros	(554.029)	(810.039)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	132
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	-	(421)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	-	297.425
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	-	(268)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	-	439
Marina Río Luján S.A (1)	Cobros recibidos	-	132.399
Marina Río Luján S.A. (1)	Compensaciones	-	4.352
Marina Río Luján S.A. (1)	Pagos efectuados	-	(378)
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	-	81.070

(2) 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 7 de abril de 2026

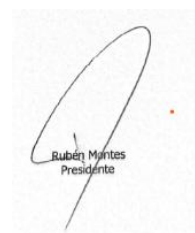
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

-Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(14)	(104)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(88)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	37.987
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	-	372.616
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(141)	(494.070)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	-	(643)
Eleprint S.A.	Baja por incobrabilidad	-	(546)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	50	243
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(187.013)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	-	(850)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(132)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(42.337)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	-	(23.538)
FDB S.A.	Resultados financieros	186.105	-
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	-	(81.070)
Marina Río Luján S.A. (1)	Resultados financieros	-	(3.662.428)
Ponte Armelina S.A.	Resultados financieros	91.182	-

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

(4) Con fecha 3 de octubre 2024, se produjo la disolución de GCDI LLC.

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

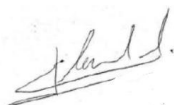
31.1 Bienes de disponibilidad restringida

- En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende US\$ 24.000.000. Como consecuencia de las transacciones de compraventa y distrato efectuadas entre la sociedad y servicios Portuarios, y siendo TGLT actualmente propietaria de 2 lotes del Predio total, las partes acordaron reducir la hipoteca en la suma de US\$ 8.000.000 sobre uno de los lotes, a donde se desarrolla el proyecto Metra Puerto Norte.
- Al 31 de diciembre 2018, como consecuencia de la financiación obtenida por FDB S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco ITAU Uruguay S.A., su subsidiaria FDB, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad y la Sociedad se constituyó en fiador solidario de las obligaciones de FDB. Al 31 de diciembre 2019, con la nueva línea de crédito, se amplía la hipoteca a efectos de garantizar todas las Obligaciones Garantizadas por hasta la suma de US\$ 6.368.000 más un 50% sobre las Unidades. En todo momento del presente contrato, el monto de la Hipoteca vigente debe ser mayor o igual a la Deuda bajo el Contrato.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

90

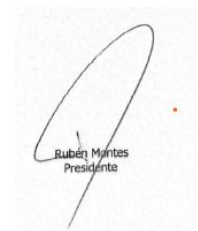
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas (continuación)

31.1 Bienes de disponibilidad restringida (continuación)

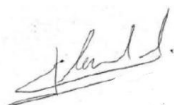
- El 4 de marzo de 2022, se perfeccionaron todos los acuerdos previos y definitivos establecidos en el acuerdo marco celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina S.A, quedando perfeccionado el cierre de la cesión y transferencia por parte de la Sociedad a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A, de la posición contractual, el certificado de participación y los valores representativos de deuda fiduciaria de titularidad de la Sociedad emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I.La Sociedad publicó la cuarta adenda al suplemento de prospecto relativo a las Obligaciones Negociables Clase XVI; incluyendo Banco Itaú otorgó una fianza bancaria a primera demanda en favor de Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de la garantía y en beneficio de los tenedores de las de las Obligaciones Negociables Clase XVI, en garantía del pago del 10,00% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI que la Sociedad debía realizar y abono con fecha 11 de agosto de 2022; la constitución por declaración unilateral de conformidad con lo previsto por el artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables N°23.576, y sus modificatorias, una hipoteca unilateral en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI sobre (a) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1 Partida 115.015; y (b) el inmueble registrado como Circunscripción VI, Sección E, Fracción VI, Parcela 1G Partida 55.490; ambos sitios en la localidad de Hudson, Municipio de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, de propiedad de La Maltería S.A.U.

31.2 Garantías emitidas y recibidas

- Mediante la cancelación total del préstamo con el Banco ITAU, mencionado en la Nota 17.1, en las garantías emitidas bajo este contrato se produjeron los siguientes cambios: (a) la cancelación de la hipoteca en primer grado de privilegio otorgada el 19 de diciembre de 2019 por La Maltería S.A.U. en favor de Banco Itaú e Itaú Unibanco en garantía del Contrato de Líneas de Crédito, constituyéndose hipoteca en primer grado de privilegio en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI; b) se otorgó un depósito de garantía o fideicomiso de dinero u obtener una fianza bancaria a primera demanda o una carta de crédito stand-by de un banco de primera línea en garantía del pago del 10% de capital e intereses de las Obligaciones Negociables a ser realizado el 11 de agosto de 2022 y con el que la Sociedad ha cumplido; (c) enmienda, a efectos de garantizar ciertas comisiones, gastos, contingencias y otras sumas adeudadas a Banco Itaú, Itaú Unibanco y Banco Itaú Uruguay S.A., de una serie de contratos de garantía celebrados con dichas entidades por la Sociedad y TGLT Uruguay S.A., manteniendo los activos garantizados a favor de dichas deudas.
- El 11 de octubre de 2021, en el marco de la Solicitud de Consentimiento publicada por la Sociedad el 28 de septiembre de 2021, se informa que la Sociedad ha obtenido el consentimiento de Tenedores que representan el 90,7% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables Clase XVI en circulación, superando de esta forma el 51% requerido a los efectos de implementar la Modificación Propuesta en la Solicitud de Consentimiento. La sociedad realizó la cesión fiduciaria en garantía a favor de un fideicomiso en donde la Sociedad actúa como fiduciante y cualquier entidad, entre las instituciones autorizadas a funcionar como banco comercial bajo la Ley N°. 21.526 y sus modificatorias o cualquier otra entidad registrada como fiduciario financiero ante la CNV actúa como fiduciario (el "Fiduciario" y el "Fideicomiso MPN") y en beneficio de los Tenedores de las Obligaciones.
- Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sociedad celebró un contrato con Banco Itaú Unibanco S.A- Nassau Branch (el "Banco"), en beneficio de GCDI S.A. (el "Deudor") y La Maltería S.A.U. en calidad de garante de las obligaciones asumidas por GCDI S.A., por un monto de US\$ 767.040.
- El 9 de marzo de 2023, la Sociedad aprobó la suscripción por parte de Ponte Armelina S.A., como deudora y Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors LTD (los "Acreedores") una segunda enmienda al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo de 2022, a los fines de extender la fecha de vencimiento, y ampliar la cesión de garantía de derechos que posee la Sociedad sobre ciertos cobros de Logística Ambiental Mediterránea S.A. y Limp AR Rosario S.A.. Con fecha 8 de septiembre de 2023, se celebra una cuarta enmienda al contrato mencionado anteriormente extendiendo su plazo de vigencia al 29 de septiembre de 2023, esto genera la prórroga de los derechos que tienen los primeros sobre los contratos de cesión de garantía sobre determinadas unidades funcionales y boletos de compraventa en el emprendimiento inmobiliario que tiene lugar en Newbery 3431 S.A., cuyo nombre comercial es "OM Palermo".

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

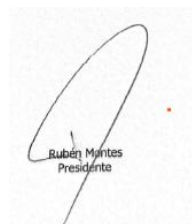
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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 fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en su respectivo prospecto. Además, el 11 de diciembre de 2020, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires publicó un aviso mediante el cual: (i) dio efecto a la conversión de la totalidad de las Obligaciones Negociables Convertibles que se encontraban en circulación (que fueron obligatoriamente convertidas de acuerdo con lo establecido en sus condiciones de emisión) en 49.800.000 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$ 1 cada una; (ii) canceló el listado de las mencionadas Acciones Preferidas Clases A y B y (iii) transfirió la autorización otorgada a la Sociedad para el listado de cada una de ellas.

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

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

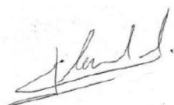
- (i) la desestimación de la pretensión de Tennenbaum y MFF presentada en el marco de la “Trust Indenture Act” (la “TIA”), por la cual afirmaban que, al enmendar el Indenture Original, el Indenture Suplementario violaba dicho Indenture Original, determinando al respecto que el umbral de conversión obligatorio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

El 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó los alegatos luego de darse por concluida la etapa de prueba y 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

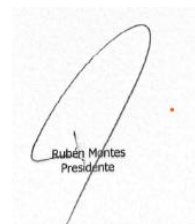
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

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. A la fecha no se ha emitido resolución sobre la apelación.

No obstante, el proceso judicial en curso, las partes intentaron tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo no habiendo sido el mismo posible hasta el presente

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

Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited

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


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

En atención a la similitud de esta causa con el reclamo iniciado por Tennenbaum Living Trust y Merkin Family Foundation (“Tennenbaum y MFF”), las Partes acordaron mantener suspendida la causa hasta tanto se resuelva definitivamente la acción judicial iniciada por Tennenbaum y MFF, y sujetarse al resultado de esta última. El Juez interviniente dio efecto a la estipulación acordada por las Partes el 4 de febrero de 2022. Las Partes asistieron a las conferencias citada por el Juez de la causa teniendo lugar la última el pasado 8 de enero de 2026 oportunidad en ante la inexistencia de novedades se fijó una nueva conferencia para el día 26 de marzo de 2026, siempre con el mismo objeto de mantener informado al Tribunal.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

93

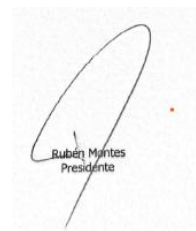
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

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

La Sociedad -conjuntamente con Argentum Investments V LLC y Point Argentum Master Fund LP- fue citada por Tennenbaum, MFF y Ayres a un proceso de mediación con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuyo objeto es una acción revocatoria (Art. 388 CCCN) 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. La acción podría encontrarse prescripta conforme los términos de los Artículos 2562 que dispone el plazo especial de prescripción de dos (2) años para este tipo de acción.

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

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

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

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

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

Nota 33. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 Y 2024 es la siguiente:

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Al 1° de enero de 2025	10.637.408	20.973.678
Ajustes por medición a valor razonable	959.512	(9.492.252)
Total Propiedades de Inversión	11.596.920	11.481.426

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de Ja Propiedad de Inversión

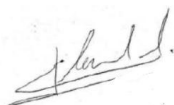
Para la valuación tanto de Hudson como del predio de TOM el valor razonable de dichas propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado. Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas que se podrían obtener de arrendamientos en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad. El precio representa el valor de la propiedad sin la inclusión de financiamiento u otro componente novedoso especial o innovador a las condiciones normales de venta en la plaza.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

94

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

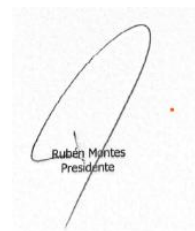
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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	Dic 31, 2025	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2024
ACTIVO						
Activos no corriente	56.621.578	57.637.112	114.258.690	59.654.486	68.405.376	128.059.862
Activos corriente	20.023.757	17.793.417	37.817.174	42.264.246	8.595.729	50.859.975
Total de activos	76.645.335	75.430.529	152.075.864	101.918.732	77.001.105	178.919.837
PASIVO						
Pasivos no corriente	1.187.212	89.399.882	90.587.094	1.270.806	99.009.624	100.280.430
Pasivos corriente	28.268.856	40.825.151	69.094.007	35.879.639	31.350.190	67.229.829
Total de pasivos	29.456.068	130.225.033	159.681.101	37.150.445	130.359.814	167.510.259
PATRIMONIO NETO						
Total Patrimonio Neto	47.189.267	(54.794.504)	(7.605.237)	64.768.287	(53.358.709)	11.409.578

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

95

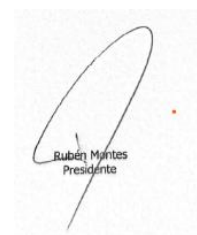
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Información de segmentos (continuación)

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2025	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	51.758.695	6.316.122	58.074.817	119.069.758	6.842.409	125.912.167
Costos de las actividades ordinarias	(47.176.923)	(8.959.411)	(56.136.334)	(88.638.607)	(14.167.376)	(102.805.983)
Resultado bruto	4.581.772	(2.643.289)	1.938.483	30.431.151	(7.324.967)	23.106.184
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(7.399.434)	(2.796.350)	(10.195.784)	(11.714.104)	(3.918.272)	(15.632.376)
Otros gastos operativos	(626.810)	(699.815)	(1.326.625)	(4.075.382)	(2.408.574)	(6.483.956)
Otros gastos (sin amortizaciones)	(6.336)	(6.337)	(12.673)	(8.240)	(4.437)	(12.677)
Depreciaciones	(175.585)	(94.546)	(270.131)	(226.748)	(122.095)	(348.843)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	959.512	959.512	0	(9.492.252)	(9.492.252)
Resultado por valuación a valor razonable	-	-	-	(1.818.004)	0	(1.818.004)
Otros ingresos y egresos, netos	(774.064)	(7.321.140)	(8.095.204)	(1.943.664)	(2.948.696)	(4.892.360)
Resultado operativo	(4.400.457)	(12.601.965)	(17.002.422)	10.645.009	(26.219.293)	(15.574.284)
Resultado por inversiones en sociedades	1.897.481	320.051	2.217.532	-	(2.388.770)	(2.388.770)

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:

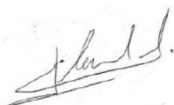
Por los ejercicios de doce meses al 31 de diciembre de 2025 y sus respectivos comparativos de 2024.

	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2025	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	58.074.817	-	58.074.817	125.912.167	-	125.912.167
	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2025	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2024
Inventarios	51.661.112	-	51.661.112	55.976.718	-	55.976.718
Créditos por ventas	-	-	-	730.686	-	730.686
Otros créditos	10.785.902	-	10.785.902	13.567.365	-	13.567.365
Propiedades de inversión	11.596.920	-	11.596.920	11.481.426	-	11.481.426
Propiedades, planta y equipo	485.656	-	485.656	721.390	-	721.390
Activos intangibles	76.058	-	76.058	88.731	-	88.731
Activos por impuestos	872.597	-	872.597	755.452	-	755.452
Inversiones en Sociedades	7.956.610	-	7.956.610	8.923.611	-	8.923.611
Plusvalía	30.823.835	-	30.823.835	35.814.483	-	35.814.483
ACTIVOS NO CORRIENTES	114.258.690	-	114.258.690	128.059.862	-	128.059.862

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

96

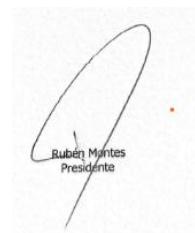
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluida

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

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(19.014.815)	(8.803.495)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	-	-
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(19.014.815)	(8.803.495)
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	(20,78)	(9,62)
Resultado por acción diluida	(20,78)	(9,62)

Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 14
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 37
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 7 de abril de 2026

97

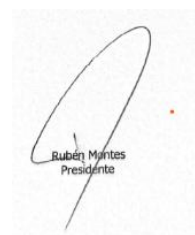
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera


	Dic 31, 2025			Dic 31, 2024	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio Vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósito en garantía	US\$	38	1.446	54.531	-
Total del activo no corriente				54.531	-
ACTIVO					
Activo corriente					
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	U\$	48.626	37,153	1.806.618	695.372
Impuesto al Patrimonio	U\$	163	37,153	6.062	26.057
Anticipos a proveedores de obra	U\$	448	37,153	16.653	214
Depósito en garantía	US\$			-	51.047
Depósitos judiciales	US\$	1.171	1.446	1.692.868	-
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	28	1.446	40.950	40.432
Diversos	U\$	13	1.446	18.750	33.891
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de unidades	U\$	2.211	37,153	82.133	76.760
Deudores por servicios prestados	US\$	59	1.446	86.003	113.774
	U\$	55.314	37,153	2.055.073	8.405
				5.805.110	1.045.952
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Caja	US\$	2	1.446	3.600	-
	U\$	4	37,153	145	-
				3.745	-
Valores a depositar	U\$	6.284	37,153	233.488	-
Bancos	US\$	20	1.446	28.984	45.007
	U\$			-	58.530
				262.472	103.537
Fondos en garantía	US\$	0,04	1.446	53	64.054
Total del activo corriente				6.071.380	1.213.543
Total del activo				6.125.911	1.213.543

US\$ (dólares estadounidenses) / U\$ (pesos uruguayos)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

98

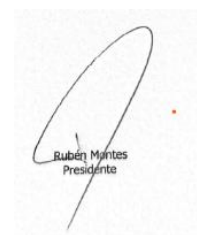
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mentes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

	Dic 31, 2025			Dic 31, 2024	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto Contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	15.730	1.455	22.886.787	22.321.123
Arrendamiento financiero	US\$				
Otras cuentas por pagar:					-
Acreeedores varios	US\$	692	1.455	1.006.891	939.477
Total del pasivo no corriente				23.893.678	23.260.600
Pasivo corriente					
Préstamos:					
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	U\$	102.755	37,153	3.817.649	4.810.551
Préstamos recibidos	US\$	25	1.455	36.324	107.521
	U\$	144.593	37,153	5.372.074	4.616.796
				9.226.047	9.534.868
Adelanto en cuenta corriente	US\$	268	1.455	390.400	-
	U\$	147	37,153	5.458	-
				395.858	-
Otros pasivos financieros	US\$			-	2.451.845
Obligaciones negociables	US\$	906	1.455	1.317.755	1.407.014
Arrendamiento financiero	US\$	6	1.455	9.021	5.967
Beneficios a los empleados:					
Sueldos a pagar	US\$			-	256.583
	U\$	610	37,153	22.651	4.458
				1.349.427	4.125.867
Provisión para SAC y vacaciones	U\$	388	37,153	14.419	19.626
Cargas sociales a pagar	U\$			-	3.816
Otras cargas fiscales					
Retenciones y percepciones a depositar	U\$	83	37,153	3.097	-
Impuesto al patrimonio	U\$	195	37,153	7.253	-
Otras cuentas por pagar					
Acreeedores varios	US\$	1.447	1.455	2.105.840	-
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	2.372	1.455	3.450.896	2.826.996
	U\$	30.200	37,153	1.122.039	1.140.782
				6.703.544	3.991.220
Provisiones	US\$	618	1.455	899.017	681.845
	U\$			-	23.877
				899.017	705.722
Provisión para gastos	US\$	136	1.455	197.370	244.761
	U\$	10.598	37,153	393.743	378.341
				591.113	623.102
Provisión para obras	US\$	26	1.455	37.749	132.057
Fondo de reparo	U\$	1.336	37,153	49.636	41.100
Total pasivo corriente				19.252.391	19.153.936
Total del pasivo				43.146.069	42.414.536

US\$ (dólares estadounidenses) / U\$ (pesos uruguayos)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

99

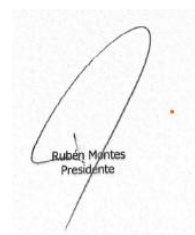
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas:

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
Hasta 3 meses	19.746.682	28.369.183
De 3 a 6 meses	4.654.306	4.826.824
De 6 a 9 meses	599.485	4.614.023
De 9 a 12 meses	834.196	2.648.568
Más de 12 meses	11.658.499	15.053.503
Sin plazo establecido	700.125	43.299
Vencido		
Hasta 3 meses	321.997	2.298.525
De 3 a 6 meses	26.832	35.087
De 6 a 9 meses	13.857	109.985
De 9 a 12 meses	64.745	14.210
Más de 12 meses	76.169	21.321
Total	38.696.893	58.034.528

Deudas (excepto Pasivos por contratos)	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
Hasta 3 meses	41.042.204	34.719.191
De 3 a 6 meses	4.154.222	3.512.486
De 6 a 9 meses	3.427.706	1.534.391
De 9 a 12 meses	8.514.174	5.628.087
Más de 12 meses	33.155.813	36.631.782
Sin plazo establecido	-	3.816
Vencido		
De 0 a 3 meses	36.324	2.153.451
Más de 12 meses	157	1.428.992
Total	90.330.600	85.612.196

b) Los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas que devengan y no devengan intereses se detallan a continuación:

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Devengan intereses	289	-
No devengan intereses	38.696.604	58.034.528
	38.696.893	58.034.528

Tasa promedio nominal anual en pesos:	0%	0%
Tasa promedio nominal anual en USD:	0%	0%

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Devengan intereses	26.587.430	25.639.765
No devengan intereses	63.743.170	59.972.431
	90.330.600	85.612.196

Tasa promedio nominal anual en pesos:	24,00%	70,42%
Tasa promedio nominal anual en USD:	11,52%	4,44%

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

100

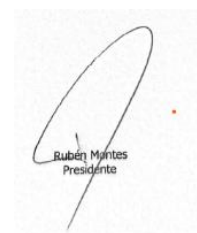
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. 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 31 de diciembre de 2025 Y 2024 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	189.204	1.791.467	1.980.671
Créditos por ventas	-	18.598.878	18.598.878
Otros créditos	-	18.972.467	18.972.467
Créditos con partes relacionadas	-	252.951	252.951
Totales activos al 31 de diciembre de 2025	189.204	39.615.763	39.804.967

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
ACTIVOS FINANCIEROS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.052.585	1.170.814	2.223.399
Créditos por ventas	-	29.161.599	29.161.599
Otros créditos	-	27.519.634	27.519.634
Créditos con partes relacionadas	-	597.843	597.843
Totales activos al 31 de diciembre de 2024	1.052.585	58.449.890	59.502.475

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	16.888.175	16.888.175
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	35.363.923	35.363.923
Otras cuentas por pagar	7.196.286	7.196.286
Deudas con partes relacionadas	376.584	376.584
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2025	59.824.968	59.824.968

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS		
Deudas comerciales	18.712.214	18.712.214
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	36.693.681	36.693.681
Otras cuentas por pagar	5.356.056	5.356.056
Deudas con partes relacionadas	466.859	466.859
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2024	61.228.810	61.228.810

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 2025; 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

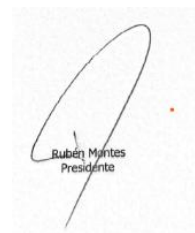
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Determinación de valores razonables (continuación)

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 31 de diciembre 2025; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

A. Determinación del valor razonable

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos:

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

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.980.671		-	1.980.671
Propiedades de inversión		11.596.920	-	11.596.920
Totales al 31 de diciembre de 2025	1.980.671	11.596.920	-	13.577.591

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.223.399	-	-	2.223.399
Propiedades de inversión	-	11.481.426	-	11.481.426
Totales al 31 de diciembre de 2024	2.223.399	11.481.426	-	13.704.825

Nota 40. 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.

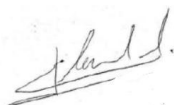
La Sociedad tomó oportunamente intervención en la causa recurriendo la resolución que hizo lugar a la medida cautelar interpuesta, modificándose la misma con fecha 12 de octubre de 2018, ordenándose sólo la suspensión parcial de los efectos de los actos administrativos que autorizaron la construcción 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

102

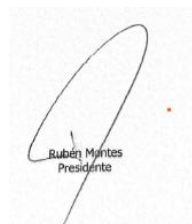
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

de los trabajos constructivos que excedieran los límites previstos en la sentencia, ordenando la reformulación del proyecto edilicio para la obtención de un nuevo permiso de obra ajustado a los términos de la sentencia.

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

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

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

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

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

La tramitación administrativa de la reformulación del proyecto presentada por la Sociedad continuó avanzando sin observaciones presentándose el GCBA con fecha 27 de 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 desaprobandando el proyecto reformulado que le fuera presentado por la Sociedad, quedando firme dicha resolución.

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

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

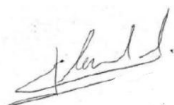
Con fecha 29 de febrero de 2024 la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Nación rechazó los recursos de queja del GCBA y de la Sociedad, lo cual fuera informado por hecho relevante del 1ro de marzo de 2024.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

103

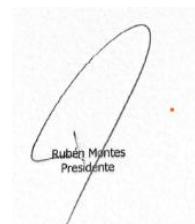
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantas
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

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.

40.1 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 26 demandas civiles en las cuales se ha presentado y contestado sus respectivas demandas argumentando que se ha visto impedida de poder entregar las unidades vendidas en los plazos acordados en los boletos por causa de la suspensión de las obras -primero total y luego parcial- ordenada en el juicio de amparo (ver nota correspondiente) entendiendo que ello obedece a un caso de fuerza mayor toda vez que la misma contaba con un permiso de obra debidamente 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 1 causa y sentencia de Cámara en 4 causas las que se encuentran próximas a iniciar o ya iniciada su etapa de ejecución, 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 dictadas en primera instancia, encontrándose pendiente de resolución 1 de éstas a la fecha.


La Sociedad es objeto de medidas cautelares en estas causas, habiendo recibido embargos sobre sus cuentas bancarias y sobre el inmueble donde se construye el proyecto, como así también la prohibición de contratar y realizar transferencias a un fideicomiso de unidades indivisas no comercializadas y eventualmente en caso de transferencia de las unidades no comercializadas retener el precio y depositar los fondos en las cuentas de las respectivas causas.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

104

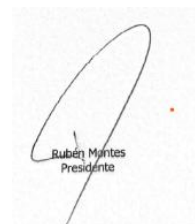
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo (continuación)

40.2. Medidas cautelares que dispusieron publicación de hechos relevantes

En el caso particular de las causas “Moreno María Belén y otro c/ GCDI S/ Cumplimiento de Contrato” Expte. 83959/2025 y “Cejas, Mariano Andrés c/GCDI S.A. s/cumplimiento de contrato (Expte N° 84025/2025)”, ambas en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 43, se ordenó la traba de 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. Adicionalmente a la orden de embargo y de transferencia de los fondos a la cuenta de autos en caso de venta de unidades no comercializadas, le fue ordenado inscribir la medida en sus libros contables y comunicarla como Hecho Relevante lo cual la Sociedad cumplió con fecha 7 de noviembre de 2025 mediante comunicación de Hecho Relevante Nro. 3439315. Con la presente Nota cumple con la obligación de registro en sus libros y documentación contable.

Nota 41. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio, así como también en los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza estos riesgos periódicamente e informa al Directorio acerca de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para mitigarlos, controlando que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las mismas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

41.1 Riesgos asociados al mercado

Nuestras actividades están expuestas a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y de la construcción, tanto en Argentina como en Uruguay, entre los cuales se encuentran:

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la sociedad se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los contratos de venta y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Por otro lado la Sociedad, cuando contrata obras privadas con terceros, lo hace mediante el sistema de ajuste alzado o por el sistema de coste y costas. En los contratos por ajuste alzado, se prevén cláusulas de ajuste del precio de venta básico con diversas fórmulas polinómicas, las cuales son adecuadas para compensar los incrementos de los insumos que componen el costo, de forma tal de mantener en todo momento el margen de utilidad sobre ventas en moneda constante. En lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope.

En los contratos de coste y costas el riesgo de pérdidas es acotado solamente al de gerenciamiento, dado que los costos son asumidos por el comitente.

Independientemente de lo antedicho, durante la etapa de presupuestación, la Sociedad estudia y analiza con detenimiento los posibles efectos económicos de la inflación sobre los contratos, tomando las suficientes coberturas de margen en caso de considerarlo necesario.

Riesgo de demanda de nuestro producto

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado.

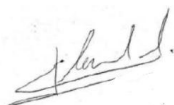
Riesgo de incumplimiento de los contratistas

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

105

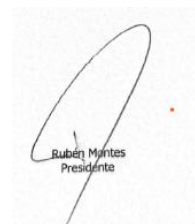
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

41.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. Asimismo, los últimos años ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda logrando reducir significativamente los vencimientos a corto plazo y logrando un alivio financiero que le permitirá enfocarse en sus objetivos de crecimiento operativo.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos inmobiliarios tanto en Argentina como en Uruguay, por lo que estamos expuestos al impacto de fluctuaciones del tipo de cambio sobre nuestras posiciones en moneda extranjera.

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de US\$ 22 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 16.6 millones. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo para la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía al cierre de los estados financieros a US\$ 2,6 millones.

Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la Compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La Compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 19 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

Riesgos asociados con tasas de interés

La Sociedad posee acuerdos en descubierto firmados con distintas entidades bancarias de los cuales al 31 de diciembre de 2025 se encuentra utilizado \$1.700 mill. Todo esto representa un 4,92% de nuestros pasivos financieros.

Riesgos crediticios

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes previendo anticipos como de los proveedores a los que otorga anticipos para cumplir con sus compromisos contractuales. La Sociedad realiza un análisis exhaustivo de la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posesión ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 0% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo, así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios.

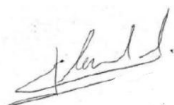
Riesgo de Liquidez

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Creemos que las renegociaciones de pasivos y venta de activos serán factores claves para conseguir un adecuado acceso al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo, así como también generar las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

106

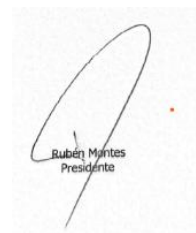
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos

42.1 Desagregación de los ingresos

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

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

Marcas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Forum	1.061.503	958.792
Metra	565.895	3.820.906
Otros	4.688.724	2.062.711
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	6.316.122	6.842.409

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

Distribución Geográfica	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	4.688.724	2.062.711
Rosario	565.895	3.820.906
Uruguay (Montevideo)	1.061.503	958.792
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	6.316.122	6.842.409

Segmento de negocios: Construcción y Servicios

Las siguientes tablas desagregan los ingresos por tipo de proyecto, clientes y tipos de contratos. La apertura descrita refleja los factores claves que la Gerencia estima al momento de comprender las variables que afectan al reconocimiento de ingresos, por los ejercicios de doce meses:

Tipo de proyecto	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Residencial	21.173.936	44.809.417
Obra industrial	3.887.315	10.060.939
Comercial	26.232.459	62.719.244
Otros	464.985	1.480.158
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios	51.758.695	119.069.758

Tipo de cliente	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Privados	47.881.982	109.076.142
Públicos	3.876.713	9.993.616
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios	51.758.695	119.069.758

Tipo de contratos	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Índice CAC	42.818.867	95.212.366
Índice UVA – BCRA	4.702	74.316
Índice INDEC	5.434.928	13.818.513
Otros	3.500.198	9.964.563
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios	51.758.695	119.069.758

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

107

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

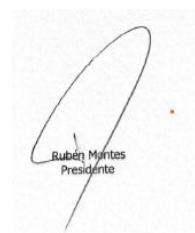
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos (continuación)

42.2 Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2025	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 31 de diciembre de 2025
Construcción – UTE	112.371.038	-	(51.758.695)	(23.993.698)	36.618.645
Real Estate	330.175.098	213	(6.316.122)	(107.086.521)	216.772.668
Saldo de los contratos	442.546.136	213	(58.074.817)	(131.080.219)	253.391.313

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$253.391 millones, de los cuales \$36.619 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$216.773 a proyectos de Real Estate desarrollados por la Compañía o a través de subsidiarias. Los ingresos correspondientes a los contratos de construcción son reconocidos periódicamente en función al avance de obra que registre cada proyecto, y ajustados por índices de inflación relevantes.

En cuanto a los ingresos de Real Estate, los mismos son registrados a medida que se entregan las unidades funcionales (y complementarias) a sus respectivos dueños, lo cual ocurre naturalmente al final de cada proyecto (o de cada edificio en proyectos con múltiples torres). De esa forma, la Compañía espera reconocer dichos ingresos, provenientes de múltiples proyectos, a lo largo de los próximos 3 años. Asimismo, la Sociedad espera complementar los montos anteriormente mencionados con la firma de nuevos contratos de construcción, junto con la venta de unidades funcionales de sus proyectos de Real Estate en curso y el lanzamiento de nuevos proyectos, lo que le permitirá mantener un sostenido nivel de actividad.

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades

43.1 Inversión en asociadas

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Limp Ar Rosario S.A.	40%
	Limp Ar Rosario S.A.
Activos	13.402.276
Pasivo	5.613.361
Patrimonio Neto	7.788.915
Resultado neto del ejercicio	2.926.781

43.2 Operaciones Conjuntas

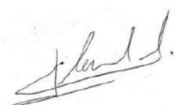
La Sociedad participa de operaciones conjuntas, cuyos vehículos legales son Uniones Transitorias de Empresas.

Al 31 de diciembre de 2025, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Caputo S.A.I.C. y F – PYPSA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario”)	66,67%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Islas Malvinas”)	35,00%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. - U.T.E. (“Procrear”)	33,33%
CRIC S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT (“L’Avenue”)	50,00%

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

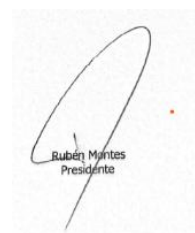
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

43.3 Inversión en negocios conjuntos

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

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

	LAM S.A.
Activos	18.479.298
Pasivos	9.003.130
Patrimonio Neto	9.476.168
Resultado neto del ejercicio	1.425.036

43.4 Resumen de saldos por Sociedad

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	7.557	7.557
Limp Ar Rosario S.A.	3.115.566	2.888.291
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	4.833.487	6.027.763
Total Inversiones en sociedades	7.956.610	8.923.611

La Sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2025 un pasivo por \$86.557 con CAPUTO S.A - ELEPRINT S.A UTE, dicho saldo se expone en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente (Nota 30).

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial Inversiones en sociedades al 1º de enero de 2025	6.027.763	2.888.291	7.557
Movimientos del ejercicio:			
Resultado VPP del ejercicio	726.768	1.170.713	-
Ajuste normas contables	1.930	62.039	-
Distribución de dividendos	(1.922.974)	(1.005.477)	-
Total inversiones al 31 de diciembre 2025	4.833.487	3.115.566	7.557

Nota 44. Patrimonio Neto negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo consolidado negativo de \$ 31.276.833, y patrimonio negativo de \$ 7.605.237, por causa de ello de acuerdo con las previsiones del Art. 94 Inc. 5) Ley 19.550 se encuentra encuadrada en causal de disolución, dicha situación deberá ser tratada en la próxima Asamblea General de Accionistas.

La Dirección de la Sociedad se encuentra trabajando en alternativas para poder cancelar ciertos pasivos corrientes, recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos con el fin de permitir a la Sociedad continuar cumpliendo con su objeto social.


Nota 45. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 7 de abril de 2026.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

109

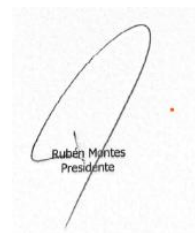
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Hechos relevantes del ejercicio

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

Con fecha 2 de octubre de 2025, en relación con el hecho relevante identificado y publicado por la Emisora en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID #3418502 de fecha 22 de septiembre de 2025, mediante el cual la Sociedad solicitó el consentimiento (la “Solicitud de Consentimiento”) a los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI, (los “Tenedores Clase XVI”) garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2027, denominadas y pagaderas en Dólares Estadounidenses, (las “Obligaciones Negociables Clase XVI” o las “Obligaciones Negociables”, indistintamente) emitidas en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$50.000.000 de la Sociedad, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en: (i) el prospecto del Programa de fecha 27 de enero de 2020 Prospecto”; (ii) el suplemento de prospecto de las Obligaciones Negociables de fecha 3 de febrero de 2020 (conforme fuera modificado de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitación la quinta adenda de fecha 7 de noviembre de 2022, el “Suplemento de Prospecto”); (iii) el aviso de suscripción de fecha 3 de febrero de 2020; (iv) el aviso de resultados de fecha 7 de febrero de 2020; y (v) el aviso rectificatorio del Aviso de Resultados de fecha 10 de febrero de 2020, todos ellos publicados en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en la AIF, en la página web de la Sociedad; en la página de A3 Mercados S.A.; se informó que 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 destacó que, de conformidad con lo establecido en la Solicitud de Consentimiento, la obtención de la Mayoría Necesaria requerida por el Suplemento de Prospecto implicó: (i) modificar ciertos términos y condiciones esenciales de las Obligaciones Negociables que se describen en la Solicitud de Consentimiento (la “Reestructuración de las Obligaciones Negociables”, (i) llevar adelante el proceso de liquidación del Fideicomiso MPN (según se define en el Suplemento de Prospecto, y(iii) obtener una Dispensa al Límite de Endeudamiento y a la limitación a constituir “Gravámenes”, establecidas en el Suplemento de Prospecto, con el fin de permitir: la emisión de una nueva clase de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta US\$10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones), con idéntico esquema de amortizaciones y tasas de interés que las Obligaciones Negociables, pero sin gozar de garantía hipotecaria (las “Obligaciones Negociables Clase XVIII”); la transferencia de la propiedad fiduciaria de los boletos de compraventa y cualquier otro derecho relativo al proyecto inmobiliario Astor San Telmo, ubicado en el barrio de San Telmo, en la parte sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“Astor San Telmo”), a fin de que el fideicomiso que recibe la propiedad fiduciaria de los boletos de compraventa, obtenga financiamiento destinado exclusivamente a la finalización del proyecto de Astor San Telmo (la “Dispensa para Ceder los Boletos de Compraventa”), y la habilitación a la Emisora para incurrir en Endeudamiento Financiero (según se define en el Suplemento de Prospecto) por un monto total de hasta US\$8.000.000 (Dólares Estadounidenses ocho millones), cuyos fondos serán destinados exclusivamente a capital de trabajo, y cuyo vencimiento será posterior a la Fecha de Vencimiento Clase XVI (la “Dispensa para Crédito” y en conjunto con la Dispensa para emitir Obligaciones Negociables Clase XVIII y la Dispensa para Ceder los Boletos de Compraventa, las “Dispensas al Límite de Endeudamiento”).

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

Con fecha 9 de octubre de 2025, mediante el hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID #3427152, la Sociedad comunicó que, debido a ciertas restricciones operativas y de liquidez, el pago correspondiente al 1,5% del capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, comprometido de conformidad con el Suplemento de Prospecto, no se efectuaría en la fecha prevista, encontrándose el pago sujeto al período de gracia de 15 días hábiles dispuesto por el Suplemento de Prospecto.

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

Con fecha 22 de octubre de 2025, en relación al hecho relevante publicado el 9 de octubre de 2025 en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID #3427152 se informó que, habiendo superado los inconvenientes mencionados en el citado hecho relevante, la Sociedad procedió al pago del monto equivalente al 1,5% del capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, conforme lo estipulado por el Suplemento de Prospecto.

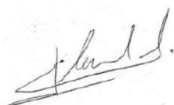
GCDI S.A. Transferencia de ADRs:

Mediante hechos relevantes publicados el 30 de octubre, el 31 de octubre y el 3 de noviembre de 2025, en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo los ID #3435122, #3435244 y #3436450 respectivamente la Sociedad informó que tomó conocimiento de la transferencia por parte de Inversora del Sur LLC (una 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

110

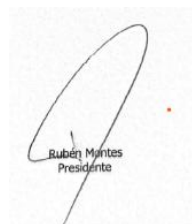
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Hechos relevantes del ejercicio (continuación)

Sociedad. Adicionalmente se informó que 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 mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3435787, se informó 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, el representante de la Comisión Fiscalizadora informó a los señores directores que, tal como prevé el último párrafo del art 258 de la LGS y en ausencia de otra previsión estatutaria, la Comisión Fiscalizadora designó en reemplazo al Sr. Rubén Darío Montes como director titular no independiente hasta la finalización del mandato del director saliente, quien adicionalmente reemplazó al Sr. Castrillo como miembro del Comité de Auditoría, todo ello ad referendum de la próxima asamblea de accionistas de la Sociedad.

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

Con fecha 7 de noviembre de 2025 mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3439315, se informó 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 ordenó 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; 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.

GCDI S.A. Renuncia al cargo de Presidente y designación de reemplazante. Renuncia de Director Suplente.

Con fecha 1° de diciembre de 2025, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3449513, se informó que el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó: (i) la renuncia al cargo de Presidente del Directorio presentada por razones estrictamente personales por el Sr. Francisco Sersale, quien continuaría desempeñando el cargo de Director Titular; (ii) la designación en su reemplazo como Presidente del Directorio, del Director Titular Sr. Rubén Montes; y (iii) la renuncia presentada por razones estrictamente personales por el Sr. Martín Castrillo a su cargo de director suplente.

GCDI S.A. Renuncia y designación de Director de Administración y Finanzas (CFO).

Con fecha 1° de diciembre de 2025, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3449517 se informó (i) que el Sr. Martín Castrillo, quien se desempeñaba como Director de Administración y Finanzas (CFO) de la Sociedad, presentó su renuncia al cargo; y (ii) que en su reemplazo, la Sociedad designó al Sr. Cristian Bruno como Director de Administración y Finanzas (CFO)

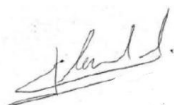
GCDI S.A. Designación de Responsable de Relaciones con el Mercado.

Con fecha 3 de diciembre de 2025, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3450945 se informó que el Directorio de la Sociedad decidió (i) revocar la designación del Sr. Martín Castrillo como Responsable de Relaciones con el Mercado; (ii) ratificar la designación del Sr. Daniel Antúnez; y (iii) designar al Sr. Cristian Bruno dentro de la nómina de Responsables de Relaciones con el Mercado

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

111

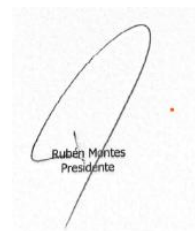
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Hechos posteriores

GCDI S.A. Designación de Director General (CEO):

Con fecha 12 de enero de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3467567 se informa que conforme lo resuelto por el Directorio en su reunión de la misma fecha, se designó al Ing. Ramiro Juez como Director General (CEO) de la Sociedad, con efectos a partir del 13 de enero de 2026.

GCDI S.A. Renuncia de Directores titulares y suplentes / Renuncia de Síndicos titulares y suplentes:

Con fecha 12 de enero de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3467565 se informa que en su reunión de la misma fecha, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó las renunciaciones presentadas por razones estrictamente personales por los Sres. Francisco Sersale, Isaac Héctor Mochón, Mario R. Ascher Morán, Ernesto A. Epelman y Damián Barreto, a los cargos de Directores titulares y suplentes respectivamente; y tomó nota de las renunciaciones presentadas por los Sres. Fabián Gajst, Ignacio Arrieta, Fernando G. Sasiain, Silvana E. Celso y Adriana E. Tucci a los cargos de Síndicos titulares y suplentes respectivamente, todas ellas con efecto a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria de accionistas a celebrarse el 24 de febrero de 2026.

GCDI S.A. Operación entre Partes Relacionadas:

Con fecha 13 de febrero de 2026 mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3482843, se informó que el Directorio de la Sociedad -previa intervención del Comité de Auditoría de la Sociedad quien emitió un informe previo por el cual considera que los términos y condiciones del contrato pueden considerarse razonablemente adecuados a las condiciones normales y habituales del mercado- aprobó un contrato de préstamo por la suma de U\$S 438.000 (Dólares Estadounidenses Cuatrocientos treinta y ocho mil), por el plazo de 24 meses, con una tasa de interés fija del 12% nominal anual y cuyos intereses serán pagaderos en la misma fecha de vencimiento del préstamo, suscripto por la Sociedad, en calidad de deudora, con NOPRES COMPANY S.A. (una entidad que integra el grupo empresario MFX revistiendo el carácter de "parte relacionada" conforme lo dispone el art. 72 de la Ley de Mercado de Capitales) en calidad de prestamista, cuyo destino ha sido el pago por parte de la Sociedad de la suma de U\$S 436,836,19 (Dólares Estadounidenses Cuatrocientos treinta y seis mil ochocientos treinta y seis con 19/100), correspondiente a la Fecha de Amortización y al servicio de interés de las Obligaciones Negociables Clase XVII emitidas por la Sociedad el 11 de febrero de 2020 y cuyos vencimientos operaron en ambos casos el 11 de febrero de 2026.

GCDI S.A. I Distribución de cargos del Directorio. Designación de los miembros de los Comités de Auditoría y Compensación. Designación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora.

De conformidad con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2026 y en la reunión de directorio de fecha 25 de febrero de 2026, Directorio, el Comité de Auditoría y el Comité de Compensación quedaron compuestos como se detalla a continuación:

Directorio

- **Presidente:** Rubén Darío Montes
- **Vicepresidente:** Mariano Miguens
- **Miembros titulares:** Nicolás Piacentino, Isaac Héctor Mochón, Ernesto Javier De Las Carreras, Carlos Manfroni, Juan Manuel Dominguez
- **Miembros suplentes:** Pablo Andrés Grecco, Mariano Sebastián Trípodí, Ariel José Portnoy, Miguel Ángel Falcón, Roberto Fabris, Javier Ignacio Vivas, Eduardo Cunquero.

Comité de Auditoría

- **Miembros titulares:** Rubén Darío Montes, Ernesto Javier De Las Carreras e Isaac Héctor Mochón.
- **Miembros suplentes:** Pablo Andrés Greco, Roberto Fabris y Miguel Ángel Falcón.

Comité de Compensación

- **Miembros:** Rubén Darío Montes, Ernesto Javier De Las Carreras e Isaac Héctor Mochón

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

112

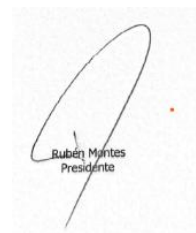
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Darío Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Hechos posteriores (continuación)

Comisión Fiscalizadora

- Síndicos Titulares: Daniel Abelovich, Joaquín Eppens Echagüe, Martín Mittelman
- Síndicos Suplentes: Camila García

GCDI S.A. | Información Judicial:

Con fecha 26 de febrero de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3487150, y en relación con el HR #3286901 de fecha 28 de noviembre de 2024, mediante el que la Sociedad comunicara el dictado de la sentencia de primera instancia en el marco de la demanda laboral interpuesta contra la Sociedad por el Sr. Teodoro José Argerich, la cual había hecho lugar a la demanda por la casi totalidad de los rubros demandados, se informó que, en autos caratulados "Argerich, Teodoro Jose c/ GCDI S.A. s/despido", la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por la Sala IX de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, (la "Sentencia de Cámara") mediante la cual el Tribunal receptó en gran parte los agravios oportunamente expresados por la Sociedad al interponer recurso de apelación, lo que ha derivado en una sustancial reducción del monto de condena. Si bien el importe definitivo se encuentra sujeto a la liquidación que se practicará en el expediente, la Sociedad estima preliminarmente que el monto total de capital e intereses ascendería aproximadamente a \$ 950 millones. Asimismo, la Sentencia de Cámara ha dejado sin efecto la imposición de costas y las regulaciones de honorarios establecidas en la instancia anterior, disponiendo que las costas de ambas instancias se impongan en el orden causado.

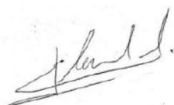
GCDI S.A. | Operación entre Partes Relacionadas:

Con fecha 18 de marzo de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3499451 se informó que en su reunión celebrada el 17 de marzo de 2026, el Directorio de la Sociedad -previa intervención del Comité de Auditoría de la Sociedad quien emitió un informe previo por el cual considera que los términos y condiciones del contrato pueden considerarse razonablemente adecuados a las condiciones normales y habituales del mercado- decidió aprobar la celebración por la Sociedad, en su carácter de contratista, de un contrato de locación de obra con RDBA S.A. (sociedad que reviste el carácter de "parte relacionada" conforme lo dispone el art. 72 de la Ley de Mercado de Capitales) en su carácter de comitente, cuyo objeto es la ejecución de los trabajos de obra civil y montaje correspondientes al proyecto denominado "Rueda de Buenos Aires", a desarrollarse en el Dique 1 de Puerto Madero, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Al respecto, la Sociedad comunicó que: (i) se desempeñará como contratista principal y tendrá a su cargo la ejecución de los trabajos de construcción y montaje necesarios para la materialización del proyecto, incluyendo tareas de obra civil, coordinación de especialidades y demás actividades necesarias para su correcta ejecución; (ii) la contratación se realizará bajo la modalidad de ajuste alzado con redeterminación de precios y plazo determinado; (iii) el precio del Contrato será de AR\$10.163.329.294,00 + IVA (base octubre 2025); (iv) el precio del Contrato se reajustará mensualmente por aplicación del índice General de la Cámara Argentina de la Construcción; y (v) el plazo para la ejecución de los trabajos será de 450 días desde la fecha de su inicio.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

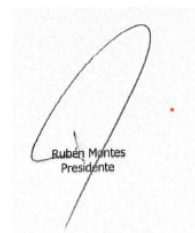
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

GCDI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	485.656	721.390
Activos intangibles	6	76.058	88.731
Propiedades de inversión	7	-	787.696
Inversiones permanentes	8	18.044.808	17.883.412
Plusvalía	9	30.823.835	35.814.483
Inventarios	11	51.661.112	55.976.718
Créditos con partes relacionadas	33	-	-
Activos por Impuesto	12	872.458	755.354
Activos del contrato		63.462	72.532
Otros créditos	13	10.785.899	13.567.364
Créditos por ventas	14	-	730.686
Total del activo no corriente		112.813.288	126.398.366
Activo corriente			
Inventarios	11	6.199.331	2.323.429
Otros créditos	13	6.357.008	13.196.740
Créditos con partes relacionadas	33	2.744.357	2.318.523
Créditos por ventas	14	16.461.668	28.345.748
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	1.747.008	2.164.630
Total del activo corriente		33.509.372	48.349.070
Total del activo		146.322.660	174.747.436
PATRIMONIO			
Participación controladora		(7.605.237)	11.409.578
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Provisiones	17	7.613.076	7.468.022
Pasivos del contrato	18	57.431.281	63.648.648
Pasivos por impuestos	16	-	4.082.330
Otras cuentas por pagar	19	1.006.891	939.477
Saldos con partes relacionadas	33	86.567	86.567
Prestamos	20	22.886.787	22.321.123
Total del pasivo no corriente		89.024.602	98.546.167
Pasivo corriente			
Provisiones	17	14.407.786	5.354.466
Pasivos del contrato	18	11.919.218	18.151.687
Otras cuentas por pagar	19	4.083.555	4.416.579
Deudas con partes relacionadas	33	9.233.643	9.079.227
Préstamos	20	3.195.790	4.945.211
Otras cargas fiscales	21	1.633.133	798.729
Remuneraciones y cargas sociales	23	5.136.422	4.893.799
Deudas comerciales	22	15.293.748	17.151.993
Total del pasivo corriente		64.903.295	64.791.691
Total del pasivo		153.927.897	163.337.858
Total del patrimonio y del pasivo		146.322.660	174.747.436

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

115

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



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

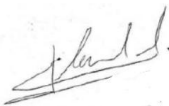
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	DOCE MESES	
		Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	25	57.013.314	124.953.375
Costo de las actividades ordinarias	26	(55.183.898)	(101.771.016)
Resultado bruto		1.829.416	23.182.359
Gastos de comercialización	27	(4.703.017)	(5.202.112)
Gastos de administración	28	(5.442.428)	(10.554.833)
Otros gastos operativos	29	(1.287.209)	(5.588.616)
Otros gastos		(12.673)	(12.677)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	56.323	(342.900)
Resultado por valuación a valor razonable		-	(1.818.004)
Otros ingreso y egresos, netos	30	(8.272.139)	(5.014.487)
Resultado operativo		(17.831.727)	(5.351.270)
Resultado de inversiones permanentes	8	3.145.691	(15.264.966)
Resultado por ventas de sociedades		-	29.270
Resultado por desvalorización plusvalía		(4.990.648)	-
Resultados financieros		-	-
Diferencias de cambio		(7.477.728)	(8.198.452)
Ingresos financieros	31	1.310.202	4.179.027
Costos financieros	31	(1.847.102)	(6.577.937)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		5.568.872	14.844.000
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las Ganancias		(22.122.440)	(16.340.328)
Impuesto a las ganancias	32	4.082.330	748.782
Resultado del ejercicio		(18.040.110)	(15.591.546)
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(974.705)	6.788.051
Total Otro resultado integral		(974.705)	6.788.051
Resultado integral total del ejercicio		(19.014.815)	(8.803.495)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		(20,78)	(9,62)
Diluido		(20,78)	(9,62)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

116



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora

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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 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	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2025	915.238	47.980.459	-	-	(8.794)	48.886.903	(1.708.287)	(20.177.492)	-	(15.591.546)	11.409.578
Absorción pérdidas acumuladas	-	(15.591.545)	-	-	-	(15.591.545)	-	-	-	15.591.545	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.040.110)	(18.040.110)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(974.705)	-	-	(974.705)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(974.705)	-	(18.040.110)	(19.014.815)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	915.238	32.388.914	-	-	(8.794)	33.295.358	(1.708.287)	(21.152.197)	-	(18.040.111)	(7.605.237)

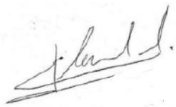
	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
Al 1º de enero de 2024	915.238	54.548.874	-	4.143.573	(8.794)	59.598.891	(1.708.287)	(26.965.543)	-	(10.711.988)	20.213.073
Absorción pérdidas acumuladas (1)	-	(6.568.415)	-	(4.143.573)	-	(10.711.988)	-	-	-	10.711.988	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.591.546)	(15.591.546)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	6.788.051	-	-	6.788.051
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	6.788.051	-	(15.591.546)	(8.803.495)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	915.238	47.980.459	-	-	(8.794)	48.886.903	(1.708.287)	(20.177.492)	-	(15.591.546)	11.409.578

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

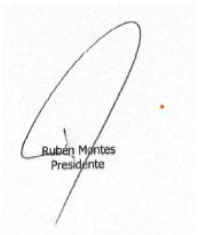
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS

POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024


(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	(18.040.110)	(15.591.546)
Impuesto a las ganancias	(4.082.330)	(748.782)
Resultado de inversiones permanentes	(3.145.691)	15.264.966
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	270.131	348.842
Amortizaciones de activos intangibles	12.673	12.677
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	(56.323)	342.900
Resultado por valor razonable	-	1.818.004
Diferencia de cambio e intereses devengados	(2.491.031)	(16.778.905)
Resultado por venta de activos	-	(29.270)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	-	(534.227)
Deterioros de plusvalías	4.990.648	-
Valor actual de activos y pasivos	1.412.757	216.957
Aumento de provisiones	(13.620.303)	(1.013.992)
Efecto de la conversión de estados financieros	(974.705)	6.788.051
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.168.637	2.693.386
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	12.614.766	(3.723.801)
Otros créditos	9.621.197	(2.808.119)
Créditos con partes relacionadas	(425.834)	6.160.742
Inventarios	439.704	9.095.375
Pasivos/Activos por impuestos	(1.749.031)	(788.265)
Activos del contrato	9.071	-
Deudas comerciales	(1.858.245)	(1.982.945)
Remuneraciones y cargas sociales	242.623	(780.696)
Otras cargas fiscales	834.404	807.548
Saldos con partes relacionadas	154.416	(4.370.714)
Pasivos del contrato	(12.449.836)	256.738
Provisiones	22.818.677	2.712.314
Otras cuentas por pagar	(265.610)	(4.378.766)
Flujo neto de efectivo aplicado por las actividades de operación	(4.569.345)	(7.011.528)
Actividades de inversión		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(34.397)	(100.087)
Dividendos en sociedades asociadas	-	1.099.013
Cobros por propiedades, planta y equipo	-	672.730
Cobros por venta de sociedades	844.019	6.438.420
Cobro de dividendos de sociedades asociadas	2.928.451	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	3.738.073	8.110.076
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 20)	(105.484)	(330.786)
Flujo neto de efectivo aplicado por las actividades de financiación	(105.484)	(330.786)
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	519.134	(1.043.829)
Aumento / (Disminución) del efectivo por resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo	519.134	(1.043.829)
Disminución neta del efectivo y equivalentes	(417.622)	(276.067)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2.164.630	2.440.697
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (ver Nota 15)	1.747.008	2.164.630

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

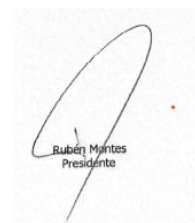
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 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 31 de diciembre de 2024, 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).

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 31 de diciembre 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 ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025 y terminado el 31 de diciembre de 2025. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2024, y presenta información comparativa de los estados de resultado del ejercicio 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 ejercicio 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 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esas fechas 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 7 de abril de 2026.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

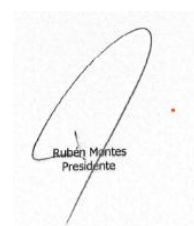
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2025	119.210	295.835	46.795	94.181	2.524.162	-	3.080.183
Adquisiciones	-	34.397	-	-	-	-	34.397
Total	119.210	330.232	46.795	94.181	2.524.162	-	3.114.580
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2025	(107.280)	(246.827)	(46.795)	(29.409)	(1.928.482)	-	(2.358.793)
Depreciaciones	(6.003)	(41.379)	-	(18.738)	(204.011)	-	(270.131)
Total	(113.283)	(288.206)	(46.795)	(48.147)	(2.132.493)	-	(2.628.924)
Valor residual Dic 31, 2025	5.927	42.026	-	46.034	391.669	-	485.656


	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen							
Balance al 1º de enero de 2024	124.464	238.644	585.166	553.141	4.270.027	533.651	6.305.093
Adquisiciones	-	57.286	-	42.801	-	-	100.087
Disminuciones	(5.254)	(95)	(538.371)	(501.761)	(1.745.865)	(533.651)	(3.324.997)
Total	119.210	295.835	46.795	94.181	2.524.162	-	3.080.183
Depreciación y deterioro							
Balance al 1º de enero de 2024	(104.384)	(179.035)	(569.342)	(512.401)	(3.297.632)	(533.651)	(5.196.445)
Depreciaciones	(8.138)	(67.887)	(15.598)	(18.764)	(238.456)	-	(348.843)
Disminuciones	5.242	95	538.145	501.756	1.607.606	533.651	3.186.495
Total	(107.280)	(246.827)	(46.795)	(29.409)	(1.928.482)	-	(2.358.793)
Valor residual Dic 31, 2024	11.930	49.008	-	64.772	595.680	-	721.390

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

120

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

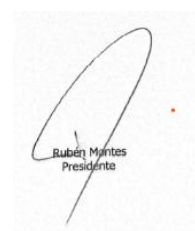
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2025	126.770	126.770
Total	126.770	126.770
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2025	(38.039)	(38.039)
Amortizaciones	(12.673)	(12.673)
Total	(50.712)	(50.712)
Valor residual Dic 31, 2025	76.058	76.058

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	126.770	126.770
Total	126.770	126.770
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(25.362)	(25.362)
Amortización	(12.677)	(12.677)
Total	(38.039)	(38.039)
Valor residual Dic 31, 2024	88.731	88.731

Nota 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 Y 2024 es la siguiente:

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Al 1º de enero de 2025	787.696	1.130.596
Ajustes por medición a valor razonable	-	(342.900)
Disminuciones	(787.696)	-
Total Propiedad de Inversión al 31 de diciembre de 2025	-	787.696

(1) Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de la Propiedad de Inversión

Se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado. El precio representa el valor de la propiedad sin la inclusión de financiamiento u otro componente novedoso especial o innovador a las condiciones normales de venta en la plaza.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

121

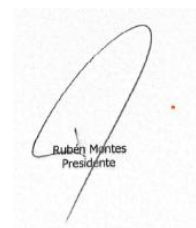
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	10	7.557	7.557
La Maltería S.A.U.	10	10.088.198	8.959.801
Limp Ar Rosario S.A.	10	3.115.566	2.888.291
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	4.833.487	6.027.763
Total Inversiones en sociedades		18.044.808	17.883.412

La Sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2025 un pasivo por \$13.374.609 con TGLT Uruguay S.A, \$86.558 con CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE, \$ 499 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE , mientras que al 31 de diciembre de 2024 la misma registraba un saldo de \$ 8.931.779 con TGLT Uruguay S.A, \$65.806 con CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE, \$ 377 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 33).

8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de diciembre 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	8.959.801	6.027.763	2.888.291	7.557
Movimientos del ejercicio:				
Resultado de Inversiones permanentes	570.381	726.768	1.170.713	-
Ajuste de Normas contables	558.016	57.774	62.039	-
Distribución de dividendos	-	(1.978.818)	(1.005.477)	-
Total inversiones al 31 de diciembre de 2025	10.088.198	4.833.487	3.115.566	7.557

Nota 9. Plusvalía

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Valor residual Dic 31, 2024	35.814.483	35.814.483
Pérdida por deterioro	(4.990.648)	-
Valor residual Dic 31, 2025	30.823.835	35.814.483

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

122

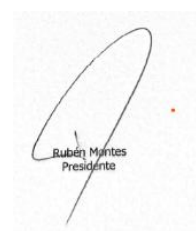
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS 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								
		Dic 31, 2025	Dic 31, 2024	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C Y F - Eleprint S.A - UTE (2)	-	7.557	7.557	Construcción de viviendas y locales comerciales	Perú 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	18.120	22.107	33,33%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(13.374.609)	(8.931.779)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2025	18.778	(1.242.063)	(13.584.836)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	3.115.566	2.888.291	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/12/2025	5.680	2.926.781	7.788.915	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	4.833.487	6.027.763	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/12/2025	45.406	1.425.036	9.476.168	51%
La Maltería S.A.U.	\$100 de 1 voto c/u	10.088.198	8.959.801	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.	3/12/2025	195.955	570.380	7.588.856	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 31 de diciembre de 2025.

(3) Información según estados financieros confeccionados bajo NIIF. Saldos de TGLT Uruguay S.A al 31 de diciembre de 2025 expuestos en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

123

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.



Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora

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



Rubén Montes
 Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo (*)	60.032.511	59.698.173
Metra Puerto Norte	-	10.721.034
Deterioros		
Metra Puerto Norte	-	(6.460.885)
Astor San Telmo	(8.371.399)	(7.981.604)
Subtotal Inventarios – No corriente	51.661.112	55.976.718
Corriente		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	226.331	226.331
Metra Puerto Norte	12.791.071	8.915.169
Otros Proyectos	22.209	22.209
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(6.840.280)	(6.840.280)
Subtotal Inventarios – Corriente	6.199.331	2.323.429
Total Inventarios	57.860.443	58.300.147

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

La evolución de los inventarios por proyecto al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

No corriente	ASTOR SAN TELMO	METRA PUERTO NORTE 2
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2025	51.716.569	4.260.149
Traspaso a corriente	-	(4.260.149)
Altas del ejercicio	334.338	-
Recuperos/(Pérdidas) por actualización de deterioros	(389.795)	-
Total Inventarios no corrientes al 31 de diciembre de 2025	51.661.112	-

Corriente	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2025	226.331	369.253	1.705.636	22.209
Traspaso a corriente	-	-	4.260.149	-
Altas del ejercicio	-	-	99.623	-
Entregas del ejercicio	-	-	(483.870)	-
Total Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2025	226.331	369.253	5.581.538	22.209

Nota 12. Activos por impuestos

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	905
Impuesto a la Ganancias	871.770	754.449
Activo por Impuesto diferido	1.509.217	-
Previsión por desvalorización Impuesto diferido	(1.509.217)	-
Total Activos por Impuestos	872.458	755.354

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

124

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

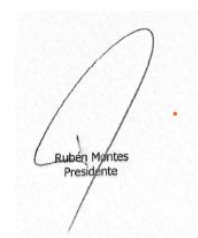
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantés
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos

No corriente	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta en moneda nacional		-	203.614
Depósitos en garantía moneda extranjera	35	54.531	-
Unidades recibidas por canje		10.731.368	13.363.750
Subtotal Otros créditos – No corriente		10.785.899	13.567.364
Corriente			
Anticipos a proveedores en moneda nacional		2.025.681	4.155.332
Créditos impositivos UTES		118.275	155.589
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta		1.882.131	-
Créditos varios UTES		502.853	661.497
Depósitos en garantía en moneda nacional		469	617
Depósitos en garantía en moneda extranjera	35	-	51.047
Depósitos judiciales		693.560	14.823
Fondo de equipamiento a cobrar moneda extranjera	35	40.950	40.432
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		4.577	6.021
Gastos a recuperar		577	610
Crédito a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo		-	36
Gastos a rendir en moneda nacional		27.483	34.621
Impuesto al Valor Agregado		371	42.449
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		681.294	660.975
Impuestos Previsionales		90.819	95.387
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		50.255	-
Seguros a devengar		62.062	81.366
Unidades recibidas por canje		-	7.157.191
Diversos		175.651	38.747
Subtotal Otros créditos – Corriente		6.357.008	13.196.740
Total Otros créditos		17.142.907	26.764.104

Nota 14. Créditos por ventas

No corriente	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		-	730.686
Subtotal Créditos por ventas – No Corriente		-	730.686
Corriente			
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		15.321.152	27.129.417
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE		406.721	535.185
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	35	86.003	113.774
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		647.792	567.372
Subtotal Créditos por ventas – Corriente		16.461.668	28.345.748
Total Créditos por ventas		16.461.668	29.076.434

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

125

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
Hasta 3 meses	12.020.835	22.240.520
De 3 a 6 meses	-	1.816.561
De 6 a 9 meses	-	1.740.601
De 9 a 12 meses	-	131.045
Más de 12 meses	-	730.686
Vencido		
Hasta 3 meses	4.440.833	2.251.462
De 3 a 6 meses	-	35.087
De 6 a 9 meses	-	109.984
De 9 a 12 meses	-	20.488
Más de 12 meses	-	-
Total	16.461.668	29.076.434

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Caja en moneda nacional		7.392	11.803
Caja en moneda extranjera	35	3.600	-
Bancos en moneda nacional		1.129.710	658.244
Bancos en moneda extranjera	35	28.984	45.007
Fondos comunes de inversión moneda nacional		388.118	396.990
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía		82.926	335.559
Fondo en garantía en moneda nacional		106.225	652.973
Fondo en garantía en moneda extranjera	35	53	64.054
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		1.747.008	2.164.630

Nota 16. Pasivos por impuestos

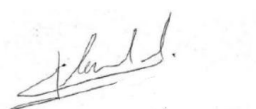
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto diferido	-	4.082.330
Total Pasivos por impuestos	-	4.082.330

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

126

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Provisiones

No Corriente	Notas	Reclamos	Contratos	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
		legales	onerosos (I)		
En moneda nacional					
Saldos al inicio		1.278.662	6.189.360	7.468.022	5.457.265
Altas (II)		3.257.077	409.599	3.666.676	3.250.096
Recuperos (II)		(757.512)	(1.033.511)	(1.791.023)	(182.666)
Utilizaciones durante el ejercicio		(1.730.599)	-	(1.730.599)	(1.056.673)
Total Provisiones - No Corriente		2.047.628	5.565.448	7.613.076	7.468.022
Corriente					
En moneda nacional					
Saldos al inicio		4.540.470	132.151	4.672.621	4.502.288
Altas (II)		9.950.864	2.763	9.953.627	2.953.358
Recupero (II)		(758.176)	(22.067)	(780.243)	(210.799)
Utilización durante el ejercicio		(228.043)	(52.326)	(280.369)	(2.572.226)
Provisiones en moneda nacional		13.505.115	60.521	13.565.636	4.672.621
En moneda extranjera					
Saldos al inicio		-	681.845	681.845	1.164.613
Altas (II)		-	-	-	-
Recupero (II)		-	(113.856)	(113.856)	(629.807)
Efecto de la variación diferencia de cambio		-	274.161	274.161	147.039
Provisiones en moneda extranjera	35	-	842.150	842.150	681.845
Total Provisiones- Corriente		13.505.115	902.671	14.407.786	5.354.466
Total Provisiones		15.552.743	6.468.119	22.020.862	12.822.488

(I) Corresponde a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

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

Nota 18. Pasivos por contrato

No corriente	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Cobros anticipados	56.516.005	62.624.549
Impuesto al valor agregado	(105.286)	(142.653)
Fondo de equipamiento	1.803	2.372
Otros pasivos	1.018.759	1.164.380
Subtotal Pasivos por contrato – No corriente	57.431.281	63.648.648
Corriente		
Cobros anticipados	11.897.155	18.119.504
Impuesto al valor agregado	(61.501)	(60.084)
Fondo de equipamiento	59.990	63.310
Fondo operativo	23.574	28.957
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	11.919.218	18.151.687
Total Pasivos por contrato	69.350.499	81.800.335

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

127

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Pasivos por contrato (Continuación)

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

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
No corriente		
Astor San Telmo	57.431.281	63.648.648
Subtotal Pasivos por contrato No corriente	57.431.281	63.648.648
Corriente		
Metra Puerto Norte 2	682.623	2.058.409
Metra Puerto Norte 1	2.002	2.897
Segmento Construcción	7.561.684	14.393.232
Otros Proyectos	3.672.909	1.697.149
Subtotal Pasivos por contrato – Corriente	11.919.218	18.151.687
Total Pasivos por Contratos	69.350.499	81.800.335

Nota 19. Otras cuentas por pagar

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
No Corriente			
Acreeedores varios en moneda extranjera	35	1.006.891	939.477
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corriente		1.006.891	939.477
Corriente			
Acreeedores varios en moneda nacional		3.625.666	4.093.170
Provisión honorarios al Directorio y Síndico		137.455	-
Otros pasivos		74.592	7
Otros pasivos UTES		245.842	323.402
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corriente		4.083.555	4.416.579
Total Otras cuentas por pagar		5.090.446	5.356.056

Nota 20. Préstamos

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
No corriente			
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	22.886.787	22.321.123
Subtotal Préstamos – No Corriente		22.886.787	22.321.123
Corriente			
Adelantos en cuenta corriente		1.738.473	5.171
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	35	9.021	5.967
Obligaciones negociables en moneda extranjera	35	1.317.755	1.407.014
Otros pasivos financieros		-	2.451.845
Préstamos recibidos moneda nacional		94.217	-
Préstamos recibidos moneda extranjera	35	36.324	1.075.214
Subtotal Préstamos – Corriente		3.195.790	4.945.211
Total Préstamos		26.082.577	27.266.334

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

128

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS 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:

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Saldos al inicio	27.266.334	44.376.025
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(6.539.165)	(23.997.955)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	103.145	248.355
Intereses devengados	1.535.382	1.928.606
Efectos de la variación del tipo de cambio	6.063.463	5.290.444
Adelantos en cuenta corriente	(92.123)	2.457.009
Pagos de capital	(891.521)	(2.622.455)
Pagos de intereses	(1.362.938)	(413.695)
Saldos al cierre	26.082.577	27.266.334

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

Nota 21. Otras cargas fiscales

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Corriente		
Impuesto al Valor Agregado a pagar	528.871	145.617
Impuesto a los Ingresos Brutos	233.906	238.295
Otras cargas fiscales UTES	12.013	15.803
Plan de pagos impuestos provinciales	-	362
Provisión impuestos provinciales	82.807	104.917
Retenciones y percepciones a depositar	775.536	293.735
Subtotal Otras cargas fiscales – Corriente	1.633.133	798.729
Total Otras cargas fiscales	1.633.133	798.729

Nota 22. Deudas comerciales

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Corriente			
Proveedores en moneda nacional		9.436.480	6.584.886
Proveedores en moneda extranjera	35	3.450.897	2.826.997
Cheques diferidos		1.527.461	1.712.300
Provisión para gastos en moneda nacional		98.436	100.031
Provisión para gastos en moneda extranjera	35	197.370	244.761
Provisión para obras en moneda nacional		542.977	5.547.858
Provisión para obras en moneda extranjera	35	37.749	132.057
Deuda comercial – UTE CRIK		2.359	3.103
Diversos		19	-
Total Deudas comerciales– Corriente		15.293.748	17.151.993
Total Deudas Comerciales		15.293.748	17.151.993

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

129

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

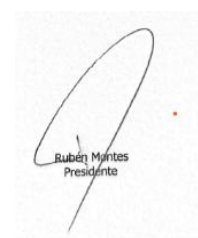
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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


 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos a Pagar en moneda nacional		1.899.877	2.098.380
Sueldos a Pagar en moneda extranjera	35	-	256.583
Cargas sociales a pagar		913.567	461.794
Provisión para vacaciones y SAC		885.127	1.275.809
Anticipos al personal		194.632	-
Plan de pagos impuestos nacionales SUSS		1.243.219	801.233
Total Remuneraciones y cargas sociales		5.136.422	4.893.799

Nota 24. Capital social

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

Accionistas	Dic 31, 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%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ⁽²⁾	250.729.460	27,39%	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.335.016	20,80%	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 obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Ingresos por entrega de unidades	565.896	3.820.906
Ingresos por venta	4.685.578	2.043.577
Ingresos por servicios prestados	51.761.840	119.088.892
Total ingresos por actividades ordinarias	57.013.314	124.953.375

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Costos por entrega de unidades	1.000.152	10.711.225
Costos por venta de inventario	7.016.618	2.259.759
Costos por servicios prestados	47.167.128	88.800.032
Total Costo de las actividades ordinarias	55.183.898	101.771.016

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

130

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

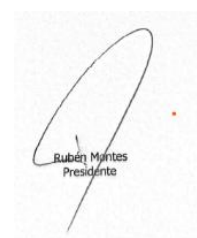
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de comercialización

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos y cargas sociales	2.888.200	2.150.034
Otros gastos del personal	251.606	187.871
Alquileres y expensas	114.358	148.558
Honorarios profesionales	17.226	52.070
Impuestos, tasas y contribuciones	1.215.421	2.209.584
Movilidad y viáticos	8.196	7.555
Gastos de computación y servicios	92.218	87.434
Gastos de ventas	20.383	9.552
Gastos de publicidad	4.399	16.515
Gastos de oficina	30.791	48.698
Gasto de posventa	60.219	284.241
Total Gastos de comercialización	4.703.017	5.202.112

Nota 28. Gastos de administración

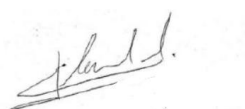
	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos y cargas sociales	2.154.565	4.825.650
Otros gastos del personal	331.026	470.009
Alquileres y expensas	407.560	362.867
Honorarios profesionales	808.240	2.214.156
Honorarios al Directorio	152.150	247.887
Honorarios a la Sindicatura	57.719	99.457
Impuestos, tasas y contribuciones	18.540	19.196
Gastos de oferta pública	27.427	57.984
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	270.131	348.842
Movilidad y viáticos	9.676	12.733
Gastos de computación y servicios	256.354	330.915
Gastos de oficina	65.242	127.527
Gastos de mantenimiento de equipos	4.324	11.976
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	42.722	-
Gastos generales	95.236	43.333
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	528.539	1.058.982
Seguros	212.977	323.319
Total Gastos de administración	5.442.428	10.554.833

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

131

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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


 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros gastos operativos

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Acuerdos contractuales	436.707	4.544.579
Gastos bancarios	93.734	128.222
Gastos de consorcio	154.254	160.951
Otros créditos incobrables	222.994	289.543
Otros gastos no deducibles	275.734	314.148
Vicios ocultos	103.786	151.173
Total Otros gastos operativos	1.287.209	5.588.616

Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Venta de bienes de uso	-	534.227
Recupero de gastos	34.705	32.698
Juicios y otras contingencias	(9.111.805)	(5.558.571)
Diversos	884.946	4.371
Impuestos no recuperables	(79.985)	(27.212)
Total Otros ingresos y egresos, netos	(8.272.139)	(5.014.487)

Nota 31. Resultados financieros

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Ingresos financieros		
Intereses	908.924	2.134.331
Resultado por tenencia de IT	158.347	518.835
Actualizaciones índices	242.931	1.525.861
Total Ingresos financieros	1.310.202	4.179.027
Costos financieros		
Intereses	(2.504.316)	(3.695.258)
Subtotal Intereses	(2.504.316)	(3.695.258)
Otros costos financieros		
Valor actual de créditos	1.412.757	(216.957)
Resultado por descuento de documentos	(755.543)	(2.665.722)
Subtotal Otros costos financieros	657.214	(2.882.679)
Total Costos financieros	(1.847.102)	(6.577.937)
Total Resultados financieros	(536.900)	(2.398.910)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

132

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

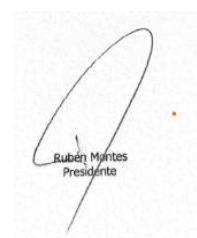
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Marites
 Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS 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 31 de diciembre de 2025 Y 2024:

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto diferido originado por diferencias temporarias	5.591.547	748.782
Previsión activo por impuesto diferido	(1.509.217)	-
Total del Impuesto a las Ganancias	4.082.330	748.782

El Impuesto Diferido al cierre de cada ejercicio 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:

Activos (Pasivos) por Impuesto Diferido:	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Quebranto fiscal de fuente nacional	1.989.920	3.892.212
Valuación Inversiones transitorias	(5.423)	(81.581)
Costos financieros	(94.371)	(36.298)
Propiedades, planta y equipo	207.392	(159.117)
Intangibles	(7.918)	(20.048)
Leasing	(5.672)	(7.447)
Créditos incobrables	173.410	211.138
Valuación Propiedades de Inversión	-	78.208
Valuación inventarios	1.671.953	(17.054.014)
Valuación moneda extranjera	12.031	35.096
Obligación Negociable Privada	(339.937)	(663.661)
Otros créditos	(3.663.514)	(4.744.586)
Resultados UTES	(162)	(178)
Gratificaciones	566.643	485.265
Pasivos del contrato	-	13.762.763
Provisiones Varias	2.245.564	254.451
Pasivo por ajuste impositivo	-	(41.851)
Ingresos diferidos	6.961	7.318
Otros	(1.247.660)	-
Posición neta Activo/(Pasivo) por Impuesto Diferido	1.509.217	(4.082.330)
Previsión activo por impuesto diferido	(1.509.217)	-
Posición neta Activo/(Pasivo) por Impuesto Diferido, neto de previsión	-	(4.082.330)

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. Sobre la base de estas proyecciones y debido a la improbabilidad de que las ganancias impositivas futuras permitan absorber la totalidad del activo por impuesto diferido y quebranto impositivo acumulado, la Sociedad ha provisionado dichos conceptos al 31 de diciembre de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

133

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

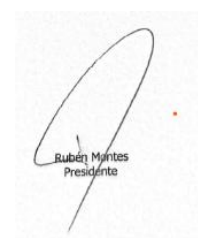
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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


 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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:

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	5.530.610	2.274.076
Amortización Rodados	(60)	-
Amortización Marcas	(193)	(305)
Autónomos	(502)	(717)
Resultado venta FCI	(31.489)	1.730
Defecto provisión	-	147.694
Gastos no deducibles	(103.693)	-
Gastos de Rodados	-	(149)
Impuestos no deducibles	-	(2.936)
Honorarios directores	(9.096)	(51.155)
Incobrables	-	(3.077)
Inversiones permanentes	387.493	(2.119.228)
Propiedades, planta y equipos	-	63.028
Prescripción de quebrantos	-	(1.113.008)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(219.308)	-
Cambio del poder adquisitivo de la moneda y ajuste por inflación impositivo	(1.471.432)	1.552.829
Impuesto a las Ganancias	4.082.330	748.782

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos (Al 100%)	Pesos (Al 25%)
2027	53.933	13.483
2029	7.905.747	1.976.437
Total	7.959.680	1.989.920

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

134

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

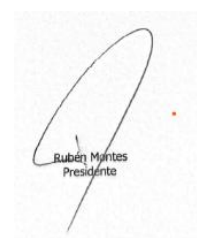
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
CRÉDITOS POR VENTAS			
FDB S.A. en moneda nacional		2.461	3.237
FDB S.A. en moneda extranjera	35	76.115	75.151
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		16.772	3.143
Subtotal		95.348	81.531
OTROS CRÉDITOS			
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		235.687	594.112
FDB S.A. en moneda extranjera	35	2.162.579	1.407.716
FDB S.A. en moneda nacional		816	1.073
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		448	589
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		44	-
Ponte Armelina S.A en moneda extranjera	35	249.435	233.502
Subtotal		2.649.009	2.236.992
Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes		2.744.357	2.318.523
Total Créditos con partes relacionadas		2.744.357	2.318.523
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES			
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		86.567	86.567
Total Deudas con partes relacionadas – No Corriente		86.567	86.567
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente			
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	207
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		496	496
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		288.554	379.589
TGLT Uruguay S.A.		8.944.436	8.698.935
Subtotal		9.233.643	9.079.227
Total Deudas con partes relacionadas – Corriente		9.233.643	9.079.227
Total Deudas con partes relacionadas		9.320.210	9.165.794

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

135

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Partes relacionadas (continuación)
- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	88
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	(37.987)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos financieros	-	109.581
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	-	126.454
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	187.013	(372.616)
Eleprint S.A.	Aportes Financieros	-	546
FDB S.A.	Aportes Financieros	(554.029)	(810.039)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	132
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(800.000)	(420.956)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	819.249	297.425
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(1.530.000)	(268.359)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	1.530.000	439.373
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	-	81.070
Marina Río Luján S.A. (1)	Compensaciones	-	4.352
Marina Río Luján S.A. (1)	Pagos efectuados	-	(378)
Marina Río Luján S.A. (1)	Cobros recibidos	-	132.399
Ponte Armelina S.A.	Aportes Financieros	91.182	(13.763)
GCDI LLC	Aportes financieros	-	1.022

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(14)	(104)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(88)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	37.987
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	-	372.616
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(141)	(494.070)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	-	(643)
Eleprint S.A.	Baja por incobrabilidad	-	(546)
FDB S.A.	Resultados financieros	185.351	(384.097)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	-	243
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(187.013)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	-	(850)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(132)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(42.337)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	-	(23.538)
Marina Río Luján S.A. (1)	Resultados financieros	-	(3.662.428)
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	-	(81.070)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	91.182	(2.446.703)


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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

136

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

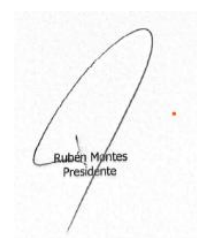
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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


 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en sociedades	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 17
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 26
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 35
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 31

Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera

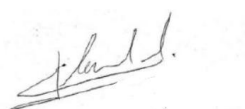
Rubro	Dic 31, 2025		Dic 31, 2024	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
ACTIVO				
Activo no corriente				
Otros créditos:				
Depósitos en garantía	US\$ 38	1.446	54.531	-
Total del activo no corriente			54.531	-
Activo corriente				
Otros créditos:				
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 28,32	1.446	40.950	40.432
Deposito en garantía	US\$		-	51.047
Diversos	US\$ 13	1.446	18.750	-
....Crédito a cobrar por venta de activos	US\$ 1.171	1.446	1.692.868	-
Créditos con partes relacionadas:				
Créditos por ventas	US\$ 53	1.446	76.115	75.151
Otros créditos	US\$ 1.668	1.446	2.412.014	1.641.218
Créditos por ventas:				
Deudores por servicios prestados	US\$ 59,48	1.446	86.003	113.774
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
Caja	US\$ 2	1.446	3.600	-
Bancos	US\$ 20	1.446	28.984	45.007
Fondo de garantía	US\$ 1	1.446	53	64.054
Total del activo corriente			4.359.337	2.030.683
Total del activo			4.413.868	2.030.683

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

137

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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


 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Rubro	Dic 31, 2025			Dic 31, 2024	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	15.730	1.455	22.886.787	22.321.123
Arrendamiento financiero	US\$				
Otras cuentas por pagar					
Acreeedores varios	US\$	692	1.455	1.006.891	939.477
Total del pasivo no corriente				23.893.678	23.260.600
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Provisiones	US\$	579	1.455	842.150	681.845
Remuneraciones y cargas sociales					
Sueldos a pagar	US\$			-	256.583
Deudas con partes relacionadas:					
Otras cuentas por pagar	US\$	692	1.455	1.006.891	939.477
Préstamos:					
Adelanto en cuentas corrientes	US\$	268	1.455	390.399	-
Obligaciones negociables	US\$	906	1.455	1.317.755	1.407.014
Arrendamiento financiero	US\$	6	1.455	9.021	5.967
Prestamos recibidos	US\$	25	1.455	36.324	1.075.214
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	2.372	1.455	3.450.897	2.826.997
Provisión para gastos	US\$	136	1.455	197.370	244.761
Provisión para obras	US\$	26	1.455	37.749	132.057
Total del pasivo corriente				7.288.556	7.569.915
Total del pasivo				31.182.234	30.830.515

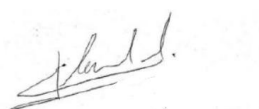
US\$ (dólares estadounidenses)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

138

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas:

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
Hasta 3 meses	15.779.312	27.599.713
De 3 a 6 meses	4.654.306	4.801.238
De 6 a 9 meses	599.485	4.588.221
De 9 a 12 meses	834.196	2.648.570
Más de 12 meses	11.658.357	15.053.404
Sin plazo establecido	700.943	24.533
Vencido		
Hasta 3 meses	2.734.011	2.298.525
De 3 a 6 meses	26.832	35.087
De 6 a 9 meses	13.857	109.985
De 9 a 12 meses	64.745	14.210
Más de 12 meses	155.346	1.740.929
Total	37.221.390	58.914.415
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
Hasta 3 meses	27.907.059	23.741.428
De 3 a 6 meses	4.154.222	3.512.487
De 6 a 9 meses	3.427.705	1.534.390
De 9 a 12 meses	8.514.174	5.628.087
Más de 12 meses	31.150.149	34.897.519
Sin plazo establecido	13.374.609	8.698.935
Vencido		
Hasta 0 a 3 meses	36.324	2.095.684
Más de 12 meses	157	1.428.993
Total	88.564.399	81.537.523

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Devengan intereses	3.211.767	-
No devengan intereses	38.439.796	58.914.415
	41.651.563	58.914.415
Tasa promedio nominal anual en pesos:	0%	0%
Tasa promedio nominal anual en dólares:	0%	0%
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)		
Devengan intereses	26.587.430	25.639.765
No devengan intereses	61.976.969	55.897.758
	88.564.399	81.537.523
Tasa promedio nominal anual en pesos:	24%	24%
Tasa promedio nominal anual en dólares:	11,52%	11,54%

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

139

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Mantos
 Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio, así como también en los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza estos riesgos periódicamente e informa al Directorio acerca de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para mitigarlos, controlando que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las mismas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

37.1 Riesgos asociados al mercado

Nuestras actividades están expuestas a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y de la construcción, tanto en Argentina como en Uruguay, entre los cuales se encuentran:

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la sociedad se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los contratos de venta y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Por otro lado, la Sociedad, cuando contrata obras privadas con terceros, lo hace mediante el sistema de ajuste alzado o por el sistema de coste y costas. En los contratos por ajuste alzado, se prevén cláusulas de ajuste del precio de venta básico con diversas fórmulas polinómicas, las cuales son adecuadas para compensar los incrementos de los insumos que componen el costo, de forma tal de mantener en todo momento el margen de utilidad sobre ventas en moneda constante. En lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope.

En los contratos de coste y costas el riesgo de pérdidas es acotado solamente al de gerenciamiento, dado que los costos son asumidos por el comitente.

Independientemente de lo antedicho, durante la etapa de presupuestación, la Sociedad estudia y analiza con detenimiento los posibles efectos económicos de la inflación sobre los contratos, tomando las suficientes coberturas de margen en caso de considerarlo necesario.

Riesgo de demanda de nuestro producto

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado.

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

37.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. Habiéndose consumado el plan de recapitalización que redundó en la emisión de acciones preferidas clase A y B un valor equivalente a US\$ 39.033.842 y US\$ 140.796.732, respectivamente, la Sociedad ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda y reconstituido su patrimonio neto logrando así mantener una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones que se espera facilite el acceso al crédito en condiciones favorables a la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

140

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos inmobiliarios tanto en Argentina como en Uruguay, por lo que estamos expuestos al impacto de fluctuaciones del tipo de cambio sobre nuestras posiciones en moneda extranjera.

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de US\$ 16.9 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 16,6. La compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 17,3 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

Riesgos asociados con tasas de interés

La Sociedad posee acuerdos en descubierto firmados con distintas entidades bancarias de los cuales al 31 de diciembre de 2025 se encuentra utilizado \$1.700 mill. Todo esto representa un 6,7% de nuestros pasivos financieros.

Riesgos crediticios

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes como de los proveedores a los que otorga anticipos para cumplir con sus compromisos contractuales. La Sociedad realiza un análisis exhaustivo de la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posesión ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 0% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios.

Riesgo de Liquidez

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Creemos que las renegociaciones de pasivos y venta de activos serán factores claves para conseguir un adecuado acceso al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo, así como también generar las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo.

Nota 38. Reclamos

38.1 Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados presentes.

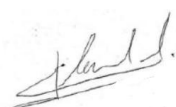
38.2 Ver Nota 40 de los estados financieros consolidados presentes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

141

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. 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 Epegazzini, 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 40. Patrimonio Neto negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 31.393.923, y patrimonio negativo de \$ 7.605.237, por causa de ello de acuerdo con las previsiones del Art. 94 Inc. 5) de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 19.550 se encuentra encuadrada en causal de disolución, dicha situación deberá ser tratada en la próxima Asamblea General de Accionistas.

La Dirección de la Sociedad se encuentra trabajando en alternativas para poder cancelar ciertos pasivos corrientes, recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos con el fin de permitir a la Sociedad continuar cumpliendo con su objeto social.

Nota 41. Hechos posteriores

GCDI S.A. - Designación de Director General (CEO):

Con fecha 12 de enero de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3467567 se informa que conforme lo resuelto por el Directorio en su reunión de la misma fecha, se designó al Ing. Ramiro Juez como Director General (CEO) de la Sociedad, con efectos a partir del 13 de enero de 2026.

GCDI S.A. - Renuncia de Directores titulares y suplentes - Renuncia de Síndicos titulares y suplentes:

Con fecha 12 de enero de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3467565 se informa que en su reunión de la misma fecha, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó las renunciaciones presentadas por razones estrictamente personales por los Sres. Francisco Sersale, Isaac Héctor Mochón, Mario R. Ascher Morán, Ernesto A. Epelman y Damián Barreto, a los cargos de Directores titulares y suplentes respectivamente; y tomó nota de las renunciaciones presentadas por los Sres. Fabián Gajst, Ignacio Arrieta, Fernando G. Sasiain, Silvana E. Celso y Adriana E. Tucci a los cargos de Síndicos titulares y suplentes respectivamente, todas ellas con efecto a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria de accionistas a celebrarse el 24 de febrero de 2026.

GCDI S.A. - Operación entre Partes Relacionadas:

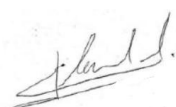
Con fecha 13 de febrero de 2026 mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3482843, se informó que el Directorio de la Sociedad -previa intervención del Comité de Auditoría de la Sociedad quien emitió un informe previo por el cual considera que los términos y condiciones del contrato pueden considerarse razonablemente adecuados a las condiciones normales y habituales del mercado- aprobó un contrato de préstamo por la suma de U\$S 438.000 (Dólares Estadounidenses Cuatrocientos treinta y ocho mil), por el plazo de 24 meses, con una tasa de interés fija del 12% nominal anual y cuyos intereses serán pagaderos en la misma fecha de vencimiento del préstamo, suscripto por la Sociedad, en calidad de deudora, con NOPRES COMPANY S.A. (una entidad que integra el grupo empresario MFX revistiendo el carácter de "parte relacionada" conforme lo dispone el art. 72 de la Ley de Mercado de

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

142

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

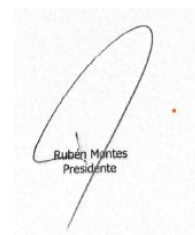
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Maites
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. Hechos posteriores (continuación)

Capitales) en calidad de prestamista, cuyo destino ha sido el pago por parte de la Sociedad de la suma de U\$S 436,836,19 (Dólares Estadounidenses Cuatrocientos treinta y seis mil ochocientos treinta y seis con 19/100), correspondiente a la Fecha de Amortización y al servicio de interés de las Obligaciones Negociables Clase XVII emitidas por la Sociedad el 11 de febrero de 2020 y cuyos vencimientos operaron en ambos casos el 11 de febrero de 2026.

GCDI S.A. - Distribución de cargos del Directorio. Designación de los miembros de los Comités de Auditoría y Compensación. Designación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora.

De conformidad con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2026 y en la reunión de directorio de fecha 25 de febrero de 2026, Directorio, el Comité de Auditoría y el Comité de Compensación quedaron compuestos como se detalla a continuación:

Directorio

- Presidente: Rubén Darío Montes
- Vicepresidente: Mariano Miguens
- Miembros titulares: Nicolás Piacentino, Isaac Héctor Mochón, Ernesto Javier De Las Carreras, Carlos Manfroni, Juan Manuel Domínguez
- Miembros suplentes: Pablo Andrés Grecco, Mariano Sebastián Trípodí, Ariel José Portnoy, Miguel Ángel Falcón, Roberto Fabris, Javier Ignacio Vivas, Eduardo Cunquero.

Comité de Auditoría

- Miembros titulares: Rubén Darío Montes, Ernesto Javier De Las Carreras e Isaac Héctor Mochón.
- Miembros suplentes: Pablo Andrés Greco, Roberto Fabris y Miguel Ángel Falcón.

Comité de Compensación

Miembros: Rubén Darío Montes, Ernesto Javier De Las Carreras e Isaac Héctor Mochón

Comisión Fiscalizadora

- Síndicos Titulares: Daniel Abelovich, Joaquín Eppens Echagüe, Martín Mittelman
- Síndicos Suplentes: Camila García

GCDI S.A. - Información Judicial:

Con fecha 26 de febrero de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3487150, y en relación con el HR #3286901 de fecha 28 de noviembre de 2024, mediante el que la Sociedad comunicara el dictado de la sentencia de primera instancia en el marco de la demanda laboral interpuesta contra la Sociedad por el Sr. Teodoro José Argerich, la cual había hecho lugar a la demanda por la casi totalidad de los rubros demandados, se informó que, en autos caratulados "Argerich, Teodoro Jose c/ GCDI S.A. s/despido", la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por la Sala IX de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, (la "Sentencia de Cámara") mediante la cual el Tribunal receptó en gran parte los agravios oportunamente expresados por la Sociedad al interponer recurso de apelación, lo que ha derivado en una sustancial reducción del monto de condena. Si bien el importe definitivo se encuentra sujeto a la liquidación que se practicará en el expediente, la Sociedad estima preliminarmente que el monto total de capital e intereses ascendería aproximadamente a \$ 950 millones. Asimismo, la Sentencia de Cámara ha dejado sin efecto la imposición de costas y las regulaciones de honorarios establecidas en la instancia anterior, disponiendo que las costas de ambas instancias se impongan en el orden causado.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

143

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

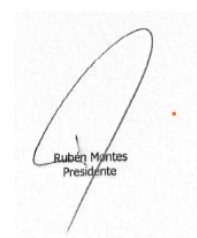
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Darío Montes
Presidente

GCDI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. Hechos posteriores (continuación)

GCDI S.A. - Operación entre Partes Relacionadas:

Con fecha 18 de marzo de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3499451 se informó que en su reunión celebrada el 17 de marzo de 2026, el Directorio de la Sociedad -previa intervención del Comité de Auditoría de la Sociedad quien emitió un informe previo por el cual considera que los términos y condiciones del contrato pueden considerarse razonablemente adecuados a las condiciones normales y habituales del mercado- decidió aprobar la celebración por la Sociedad, en su carácter de contratista, de un contrato de locación de obra con RDBA S.A. (sociedad que reviste el carácter de "parte relacionada" conforme lo dispone el art. 72 de la Ley de Mercado de Capitales) en su carácter de comitente, cuyo objeto es la ejecución de los trabajos de obra civil y montaje correspondientes al proyecto denominado "Rueda de Buenos Aires", a desarrollarse en el Dique 1 de Puerto Madero, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

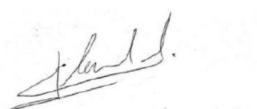
Al respecto, la Sociedad comunicó que: (i) se desempeñará como contratista principal y tendrá a su cargo la ejecución de los trabajos de construcción y montaje necesarios para la materialización del proyecto, incluyendo tareas de obra civil, coordinación de especialidades y demás actividades necesarias para su correcta ejecución; (ii) la contratación se realizará bajo la modalidad de ajuste alzado con redeterminación de precios y plazo determinado; (iii) el precio del Contrato será de AR\$10.163.329.294,00 + IVA (base octubre 2025); (iv) el precio del Contrato se reajustará mensualmente por aplicación del índice General de la Cámara Argentina de la Construcción; y (v) el plazo para la ejecución de los trabajos será de 450 días desde la fecha de su inicio.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

144

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos
Presidente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de
GCDI S.A.
CUIT N°: 30-70928253-7
Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja “C”.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Abstención de opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **GCDI S.A.** (la “Sociedad”) y sus subsidiarias mencionadas en la Nota 4.2. a dichos estados financieros consolidados (en conjunto con la Sociedad, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros consolidados, expuesta en las Notas 1 a 47, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

Debido a la importancia de las circunstancias descritas en la sección “Fundamento de la abstención de opinión” resultantes de limitaciones y de la posible interacción de múltiples incertidumbres allí mencionadas, no nos es posible formarnos una opinión de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos del Sociedad.

Fundamento de la abstención de opinión

- i) En Nota 44 “Patrimonio negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros consolidados, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 31.276.833 y un patrimonio neto negativo donde los pasivos exceden a los activos en miles de \$ 7.605.237. En este sentido, la Sociedad ha sufrido una significativa caída en sus ventas, llegando al orden del 54% si es comparado con el ejercicio anterior. La Dirección de la Sociedad estimó en las proyecciones del negocio, realizar negociaciones con los acreedores, disposición de activos, probabilidad de concretar nuevos proyectos de obras y la obtención de fondos adicionales. De dichas proyecciones surgen incertidumbres significativas de que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2026 y pueda recomponer el capital de trabajo y la generación de flujos de caja positivos. Esta situación indica que existe una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)***Fundamento de la abstención de opinión (continuación)***

Por lo tanto, la validez del principio de empresa en funcionamiento depende del resultado de las medidas encaradas por la Dirección de la Sociedad y el cumplimiento de las proyecciones del negocio, estando sujetas a múltiples incertidumbres, entre ellas: (i) concreción del proceso de búsqueda de nuevos proyectos que puedan aportar los fondos necesarios para recomponer el capital de trabajo, incrementar las ventas y mejorar el resultado operativo como el funcionamiento del negocio; (ii) lograr una negociación exitosa con los acreedores que permita reestructurar la deuda; (iii) materializar las premisas utilizadas en los presupuestos elaborados que sustentan el valor asignado a los activos como a su recuperabilidad; (iv) cobrar ciertos créditos por redeterminación de precios, (v) recomponer del patrimonio negativo de la Sociedad, entre otras cuestiones. Esto afecta también a las estimaciones de los flujos que consideran la recuperabilidad de la plusvalía descrita en la Nota 7 por un valor de miles \$ 30.823.835.

- ii) Los saldos incluidos de TGLT Uruguay, UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables consolidados, fueron incluidos con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no obtuvimos los informes de auditoría de dichas entidades.
- iii) En Nota 11 “Créditos por ventas” a los estados financieros consolidados, la Sociedad posee créditos a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 6.304.656. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iv) En Nota 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros consolidados, no hemos obtenido soporte adecuado en relación al cálculo de dicho impuesto. Adicionalmente, en la Nota 12 “Activos por impuestos”, la Sociedad posee miles de \$ 872.458 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de los quebrantos fiscales y de los créditos impositivos.
- v) No hemos podido validar al cierre determinadas composiciones de cuentas relacionadas a clientes y previsión de incobrables. Asimismo, no pudimos verificar cierta documentación soporte relacionada al rubro ingresos, costos, obras, créditos y bancos.
- vi) En Notas 32 “Reclamos” a los estados financieros consolidados, 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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

Fundamento de la abstención de opinión (continuación)

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 mediación fue dado por cerrado.

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

- vii) En Nota 40 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros consolidados, la Dirección describe los distintos trámites que realizó ante el GCBA, como consecuencia de la sentencia judicial que declaró la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto.

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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

Fundamento de la abstención de opinión (continuación)

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 1° de julio de 2025.

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.

En la actualidad, la Sociedad se encuentra afrontando 26 demandas civiles derivadas de demoras en las obras, en las cuales los adquirentes solicitan la resolución de los contratos y la indemnización por daños y perjuicios. La Sociedad ha ejercido su defensa invocando un supuesto de fuerza mayor, en virtud de haber contado con el correspondiente permiso de obra otorgado en el año 2016.

A la fecha, se ha dictado una sentencia de primera instancia y cuatro sentencias de Cámara, algunas de las cuales disponen la resolución de los contratos y otras el pago de compensaciones por las demoras, sin que en ningún caso se haya condenado al pago de daños punitivos. Asimismo, se encuentran en trámite recursos de apelación pendientes de resolución definitiva. Por otra parte, se han dispuesto diversas medidas cautelares, entre ellas embargos, restricciones para contratar y disposiciones respecto de los fondos provenientes de la venta de unidades. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido reclamos extrajudiciales y en instancia de mediación, los cuales podrían eventualmente derivar en nuevas acciones judiciales.

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.

Por todo lo expuesto precedentemente, no podemos formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos de la Sociedad, debido limitaciones y a la posible interacción de las múltiples incertidumbres mencionadas y sus posibles efectos acumulativos significativos sobre tales estados consolidados.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)***Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros***

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que el Directorio de la Sociedad 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 consolidados adjuntos, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Directorio de la Sociedad tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la F.A.C.P.C.E.”, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para abstenernos de opinar.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con las normas de independencia incluidas en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (“Código de Ética del IESBA”) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“IESBA, por su sigla en inglés), las cuales fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE a través de la Resolución Técnica N° 34 y sus respectivas Circulares de Adopción, y con las normas de independencia incluidas en el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Adicionalmente, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)***Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios***

- a) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- b) Los estados financieros consolidados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- c) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos de diciembre 2025;
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
 - 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
 - 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 100%
 - 3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$2.464.602.614 no siendo exigibles a esa fecha.

Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, 7 de abril de 2026.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de
GCDI S.A.
CUIT N°: 30-70928253-7
Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja “C”.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Abstención de opinión

Hemos sido contratados para auditar los estados financieros separados de **GCDI S.A.** (la “Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2025, los estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros separados, expuesta en las Notas 1 a 41, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

Debido a la importancia de las circunstancias descriptas en la sección “Fundamento de la abstención de opinión” resultantes de limitaciones y de la posible interacción de múltiples incertidumbres allí mencionadas, no nos es posible formarnos una opinión de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos del Sociedad.

Fundamento de la abstención de opinión

- i) En Nota 40 “Patrimonio negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros separados, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 31.393.923 y un patrimonio negativo donde los pasivos exceden a los activos en miles de \$ 7.605.237. En este sentido, la Sociedad ha sufrido una significativa caída en sus ventas, llegando al orden del 54% si es comparado con el ejercicio anterior. La Dirección de la Sociedad estimó en las proyecciones del negocio, realizar negociaciones con los acreedores, disposición de activos, probabilidad de concretar nuevos proyectos de obras y la obtención de fondos adicionales. De dichas proyecciones surgen incertidumbres significativas de que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2026 y pueda recomponer el capital de trabajo y la generación de flujos de caja positivos. Esta situación indica que existe una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)***Fundamento de la abstención de opinión (continuación)***

Por lo tanto, la validez del principio de empresa en funcionamiento depende del resultado de las medidas encaradas por la Dirección de la Sociedad y el cumplimiento de las proyecciones del negocio, estando sujetas a múltiples incertidumbres, entre ellas: (i) concreción del proceso de búsqueda de nuevos proyectos que puedan aportar los fondos necesarios para recomponer el capital de trabajo, incrementar las ventas y mejorar el resultado operativo como el funcionamiento del negocio; (ii) lograr una negociación exitosa con los acreedores que permita reestructurar la deuda; (iii) materializar las premisas utilizadas en los presupuestos elaborados que sustentan el valor asignado a los activos como a su recuperabilidad; (iv) cobrar ciertos créditos por redeterminación de precios, (v) recomponer del patrimonio negativo de la Sociedad, entre otras cuestiones. Esto afecta también a las estimaciones de los flujos que consideran la recuperabilidad de la plusvalía descrita en la Nota 9 por un valor de miles \$ 30.823.835.

- ii) Los saldos incluidos de TGLT Uruguay, UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables separados, fueron incluidos con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no obtuvimos los informes de auditoría de dichas entidades.
- iii) En Nota 14 “Créditos por ventas” a los estados financieros separados, la Sociedad posee créditos a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 6.304.656. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iv) En Nota 32 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros separados, la Dirección de la Sociedad previsionó el Activo Diferido, neto. No hemos obtenido soporte adecuado en relación al cálculo de dicho impuesto. Adicionalmente, en la Nota 12 “Activos por impuestos”, la Sociedad posee miles de \$ 872.458 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de los quebrantos fiscales y de los créditos impositivos.
- v) No hemos podido validar al cierre determinadas composiciones de cuentas relacionadas a clientes y previsión de incobrables. Asimismo, no pudimos verificar cierta documentación soporte relacionada al rubro ingresos, costos, obras, créditos y bancos.
- vi) En Notas 38.1 “Reclamos” a los estados financieros separados, 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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)***Fundamento de la abstención de opinión (continuación)***

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 mediación fue dado por cerrado.

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

- vii) En Nota 38.2 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros separados, la Dirección describe los distintos trámites que realizó ante el GCBA, como consecuencia de la sentencia judicial que declaró la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto.

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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)***Fundamento de la abstención de opinión (continuación)***

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 1° de julio de 2025.

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.

En la actualidad, la Sociedad se encuentra afrontando 26 demandas civiles derivadas de demoras en las obras, en las cuales los adquirentes solicitan la resolución de los contratos y la indemnización por daños y perjuicios. La Sociedad ha ejercido su defensa invocando un supuesto de fuerza mayor, en virtud de haber contado con el correspondiente permiso de obra otorgado en el año 2016.

A la fecha, se ha dictado una sentencia de primera instancia y cuatro sentencias de Cámara, algunas de las cuales disponen la resolución de los contratos y otras el pago de compensaciones por las demoras, sin que en ningún caso se haya condenado al pago de daños punitivos. Asimismo, se encuentran en trámite recursos de apelación pendientes de resolución definitiva. Por otra parte, se han dispuesto diversas medidas cautelares, entre ellas embargos, restricciones para contratar y disposiciones respecto de los fondos provenientes de la venta de unidades. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido reclamos extrajudiciales y en instancia de mediación, los cuales podrían eventualmente derivar en nuevas acciones judiciales.

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.

Por todo lo expuesto precedentemente, no podemos formarnos una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos de la Sociedad, debido limitaciones y a la posible interacción de las múltiples incertidumbres mencionadas y sus posibles efectos acumulativos significativos sobre tales estados separados.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)***Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros***

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que el Directorio de la Sociedad 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 separados adjuntos, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Directorio de la Sociedad tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la F.A.C.P.C.E.”, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para abstenernos de opinar.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con las normas de independencia incluidas en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (“Código de Ética del IESBA”) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“IESBA, por su sigla en inglés), las cuales fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE a través de la Resolución Técnica N° 34 y sus respectivas Circulares de Adopción, y con las normas de independencia incluidas en el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Adicionalmente, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)***Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios***

- a) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- b) Los estados financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos de diciembre 2025;
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 100%
 3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$2.464.602.614 no siendo exigibles a esa fecha.

Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, 7 de abril de 2026.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
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

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2025

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
GCDI S.A.

Domicilio legal: Miñones N° 2177, Planta Baja "C"
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT: 30-70928253-7

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de GCDI S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5 del art. 294 de la Ley General de Sociedades, hemos examinado los documentos detallados en el párrafo siguiente.

I) DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025.
- b) Estado de resultado y otro resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- c) Estado de cambios en el patrimonio consolidado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- d) Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- e) Notas correspondientes a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025.
- f) Reseña Informativa requerida por las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV") correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, que acompañan los estados financieros separados y consolidados.
- g) Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, que acompañan los estados financieros separados y consolidados.

Las cifras y demás información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 son parte integrante de los estados financieros consolidados mencionados precedentemente y se presentan con el propósito de que sean interpretadas exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

II) RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO y DEL COMITÉ DE AUDITORÍA EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

El Directorio es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrecciones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la memoria el Directorio es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

III) RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que el examen de los documentos detallados en los ítems a) a g) del apartado I incluya la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y de Asamblea, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a e) del capítulo I, hemos efectuado una revisión de la auditoría efectuada por los auditores externos, Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 7 de abril de 2026. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su examen sobre los estados financieros consolidados de conformidad con las normas internacionales de auditoría adoptadas por la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE"). Dichas normas exigen que cumplan los requerimientos de ética, así como que planifiquen y ejecuten la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de incorrecciones significativas.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados financieros consolidados. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, los auditores tienen en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros consolidados, 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 Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva del Directorio.

Asimismo, en relación con la memoria del Directorio y la Reseña informativa establecida por las normas de la CNV que acompañan los estados financieros separados y consolidados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, hemos verificado que estos documentos contengan la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades, el artículo 60 de la ley 26.831 y las normas de la CNV y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

IV) ABSTENCIÓN DE OPINIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

- I) Basados en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado precedente, en nuestra opinión, y debido a la importancia de las circunstancias descritas en la sección "Fundamento de la abstención de opinión" resultantes de limitaciones y de la posible interacción de múltiples incertidumbres allí mencionadas, no nos es posible formarnos una opinión de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos de la Sociedad, de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.
- II) En relación con la Memoria del Directorio y la Reseña informativa requerida por las normas de la CNV, por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

V) FUNDAMENTO DE LA ABSTENCIÓN DE OPINIÓN

- i. En Nota 44 "Patrimonio negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio" a los estados financieros consolidados, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 31.276.833 y un patrimonio

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

neto negativo donde los pasivos exceden a los activos en miles de \$ 7.605.237. En este sentido, la Sociedad ha sufrido una significativa caída en sus ventas, llegando al orden del 54% si es comparado con el ejercicio anterior. La Dirección de la Sociedad estimó en las proyecciones del negocio, realizar negociaciones con los acreedores, disposición de activos, probabilidad de concretar nuevos proyectos de obras y la obtención de fondos adicionales. De dichas proyecciones surgen incertidumbres significativas de que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2026 y pueda recomponer el capital de trabajo y la generación de flujos de caja positivos. Esta situación indica que existe una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Por lo tanto, la validez del principio de empresa en funcionamiento depende del resultado de las medidas encaradas por la Dirección de la Sociedad y el cumplimiento de las proyecciones del negocio, estando sujetas a múltiples incertidumbres, entre ellas: (i) concreción del proceso de búsqueda de nuevos proyectos que puedan aportar los fondos necesarios para recomponer el capital de trabajo, incrementar las ventas y mejorar el resultado operativo como el funcionamiento del negocio; (ii) lograr una negociación exitosa con los acreedores que permita reestructurar la deuda; (iii) materializar las premisas utilizadas en los presupuestos elaborados que sustentan el valor asignado a los activos como a su recuperabilidad; (iv) cobrar ciertos créditos por redeterminación de precios, (v) recomponer del patrimonio negativo de la Sociedad, entre otras cuestiones. Esto afecta también a las estimaciones de los flujos que consideran la recuperabilidad de la plusvalía descrita en la nota 7 por un valor de miles \$ 30.823.835.

- ii. Los saldos incluidos de TGLT Uruguay, UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables consolidados, fueron incluidos con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no obtuvimos los informes de auditoría de dichas entidades.
- iii. En Nota 11 “Créditos por ventas” a los estados financieros consolidados, la Sociedad posee créditos a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 6.304.656. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iv. En Nota 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros consolidados, no hemos obtenido soporte adecuado en relación con el cálculo de dicho impuesto. Adicionalmente, en la Nota 12 “Activos por impuestos”, la Sociedad posee miles de \$ 872.458 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de los quebrantos fiscales y de los créditos impositivos.
- v. No hemos podido validar al cierre determinadas composiciones de cuentas relacionadas a clientes y previsión de incobrables. Asimismo, no pudimos verificar cierta documentación soporte relacionada al rubro ingresos, costos, obras, créditos y bancos.
- vi. En Nota 32 “Reclamos” a los estados financieros consolidados, 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

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

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 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

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

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.

- vii. En Nota 40 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros consolidados, la Dirección describe los distintos trámites que realizó ante el GCBA, como consecuencia de la sentencia judicial que declaró la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto.

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.

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 1° de julio de 2025.

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.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

En la actualidad, la Sociedad se encuentra afrontando 26 demandas civiles derivadas de demoras en las obras, en las cuales los adquirentes solicitan la resolución de los contratos y la indemnización por daños y perjuicios. La Sociedad ha ejercido su defensa invocando un supuesto de fuerza mayor, en virtud de haber contado con el correspondiente permiso de obra otorgado en el año 2016.

A la fecha, se ha dictado una sentencia de primera instancia y cuatro sentencias de Cámara, algunas de las cuales disponen la resolución de los contratos y otras el pago de compensaciones por las demoras, sin que en ningún caso se haya condenado al pago de daños punitivos. Asimismo, se encuentran en trámite recursos de apelación pendientes de resolución definitiva. Por otra parte, se han dispuesto diversas medidas cautelares, entre ellas embargos, restricciones para contratar y disposiciones respecto de los fondos provenientes de la venta de unidades. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido reclamos extrajudiciales y en instancia de mediación, los cuales podrían eventualmente derivar en nuevas acciones judiciales.

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.

Por todo lo expuesto precedentemente, no podemos formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos de la Sociedad, debido a limitaciones y a la posible interacción de las múltiples incertidumbres mencionadas y sus posibles efectos acumulativos significativos sobre tales estados consolidados.

VI) INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Los estados financieros consolidados mencionados en los ítems a) a e) del capítulo I, surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- b. se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por las normas de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- c. en relación con lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
 - i) las normas de auditoría aplicadas son las vigentes y aprobadas por la FACPCE;
 - ii) los auditores son independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores;
 - iii) y los estados financieros consolidados han sido preparados teniendo en cuenta las NIIF y las disposiciones de la CNV.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

- d) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- e) hemos constatado la constitución de las garantías de los Directores en gestión previstas en la legislación vigente; y
- f) al 31 de diciembre de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 2.464.602.614 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de abril de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora



Joaquín Eppens Echagüe
Síndico Titular

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Estados Financieros Separados al 31 de diciembre de 2025

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

GCDI S.A.

Domicilio legal: Miñones N° 2177, Planta Baja "C"

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT: 30-70928253-7

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de GCDI S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5 del art. 294 de la Ley General de Sociedades, hemos examinado los documentos detallados en el párrafo siguiente.

I) DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2025.
- b) Estado de resultado y otro resultado integral separado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- c) Estado de cambios en el patrimonio separado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- d) Estado de flujo de efectivo separado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- e) Notas correspondientes a los estados financieros separados por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025.
- f) Reseña Informativa requerida por las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV") correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, que acompañan los estados financieros separados y consolidados.
- g) Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, que acompañan los estados financieros separados y consolidados.

Las cifras y demás información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 son parte integrante de los estados financieros separados mencionados precedentemente y se presentan con el propósito de que sean interpretadas exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

II) RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO y DEL COMITÉ DE AUDITORÍA EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

El Directorio es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrecciones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la memoria el Directorio es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

III) RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que el examen de los documentos detallados en los ítems a) a g) del apartado I incluya la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y de Asamblea, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a e) del capítulo I, hemos efectuado una revisión de la auditoría efectuada por los auditores externos, Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 7 de abril de 2026. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su examen sobre los estados financieros separados de conformidad con las normas internacionales de auditoría adoptadas por la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE"). Dichas normas exigen que cumplan los requerimientos de ética, así como que planifiquen y ejecuten la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados están libres de incorrecciones significativas.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados financieros separados. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, los auditores tienen en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros separados, 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 Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros separados en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva del Directorio.

Asimismo, en relación con la memoria del Directorio y la Reseña informativa establecida por las normas de la CNV que acompañan los estados financieros separados y consolidados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, hemos verificado que estos documentos contengan la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades, el artículo 60 de la ley 26.831 y las normas de la CNV y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

IV) ABSTENCIÓN DE OPINIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

- a) Basados en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado precedente, en nuestra opinión, y debido a la importancia de las circunstancias descritas en la sección “Fundamento de la abstención de opinión” resultantes de limitaciones y de la posible interacción de múltiples incertidumbres allí mencionadas, no nos es posible formarnos una opinión de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos de la Sociedad, de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.
- b) En relación con la Memoria del Directorio y la Reseña informativa requerida por las normas de la CNV, que acompañan los estados financieros separados y consolidados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

V) FUNDAMENTO DE LA ABSTENCIÓN DE OPINIÓN

- i. En Nota 40 “Patrimonio negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros separados, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 31.323.923 y un patrimonio

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

neto negativo donde los pasivos exceden a los activos en miles de \$ 7.605.237. En este sentido, la Sociedad ha sufrido una significativa caída en sus ventas, llegando al orden del 54% si es comparado con el ejercicio anterior. La Dirección de la Sociedad estimó en las proyecciones del negocio, realizar negociaciones con los acreedores, disposición de activos, probabilidad de concretar nuevos proyectos de obras y la obtención de fondos adicionales. De dichas proyecciones surgen incertidumbres significativas de que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2026 y pueda recomponer el capital de trabajo y la generación de flujos de caja positivos. Esta situación indica que existe una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Por lo tanto, la validez del principio de empresa en funcionamiento depende del resultado de las medidas encaradas por la Dirección de la Sociedad y el cumplimiento de las proyecciones del negocio, estando sujetas a múltiples incertidumbres, entre ellas: (i) concreción del proceso de búsqueda de nuevos proyectos que puedan aportar los fondos necesarios para recomponer el capital de trabajo, incrementar las ventas y mejorar el resultado operativo como el funcionamiento del negocio; (ii) lograr una negociación exitosa con los acreedores que permita reestructurar la deuda; (iii) materializar las premisas utilizadas en los presupuestos elaborados que sustentan el valor asignado a los activos como a su recuperabilidad; (iv) cobrar ciertos créditos por redeterminación de precios, (v) recomponer del patrimonio negativo de la Sociedad, entre otras cuestiones. Esto afecta también a las estimaciones de los flujos que consideran la recuperabilidad de la plusvalía descrita en la nota 9 por un valor de miles \$ 30.823.835.

- ii. Los saldos incluidos de TGLT Uruguay, UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables separados, fueron incluidos con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no obtuvimos los informes de auditoría de dichas entidades.
- iii. En Nota 14 “Créditos por ventas” a los estados financieros separados, la Sociedad posee créditos a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 6.304.656. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iv. En Nota 32 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros separados, la Dirección de la Sociedad previsionó el Activo Diferido, neto. No hemos obtenido soporte adecuado en relación con el cálculo de dicho impuesto. Adicionalmente, en la Nota 12 “Activos por impuestos”, la Sociedad posee miles de \$ 872.458 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de los quebrantos fiscales y de los créditos impositivos.
- v. No hemos podido validar al cierre determinadas composiciones de cuentas relacionadas a clientes y previsión de incobrables. Asimismo, no pudimos verificar cierta documentación soporte relacionada al rubro ingresos, costos, obras, créditos y bancos.
- vi. En Nota 38.1 “Reclamos” a los estados financieros separados, 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.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

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 Tennembraum 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.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias, y finalmente el proceso de mediación fue dado por cerrado.

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

- vii. En Nota 38.2 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros separados, la Dirección describe los distintos trámites que realizó ante el GCBA, como consecuencia de la sentencia judicial que declaró la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto.

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. 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 1° de julio de 2025.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

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.

En la actualidad, la Sociedad se encuentra afrontando 26 demandas civiles derivadas de demoras en las obras, en las cuales los adquirentes solicitan la resolución de los contratos y la indemnización por daños y perjuicios. La Sociedad ha ejercido su defensa invocando un supuesto de fuerza mayor, en virtud de haber contado con el correspondiente permiso de obra otorgado en el año 2016.

A la fecha, se ha dictado una sentencia de primera instancia y cuatro sentencias de Cámara, algunas de las cuales disponen la resolución de los contratos y otras el pago de compensaciones por las demoras, sin que en ningún caso se haya condenado al pago de daños punitivos. Asimismo, se encuentran en trámite recursos de apelación pendientes de resolución definitiva. Por otra parte, se han dispuesto diversas medidas cautelares, entre ellas embargos, restricciones para contratar y disposiciones respecto de los fondos provenientes de la venta de unidades. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido reclamos extrajudiciales y en instancia de mediación, los cuales podrían eventualmente derivar en nuevas acciones judiciales.

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.

Por todo lo expuesto precedentemente, no podemos formarnos una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos de la Sociedad, debido a limitaciones y a la posible interacción de las múltiples incertidumbres mencionadas y sus posibles efectos acumulativos significativos sobre tales estados separados.

VI) INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Los estados financieros separados mencionados en los ítems a) a e) del capítulo I, surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- b) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por las normas de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- c) en relación con lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
 - i. las normas de auditoría aplicadas son las vigentes y aprobadas por la FACPCE;
 - ii. los auditores son independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores; y

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

- iii. los estados financieros separados han sido preparados teniendo en cuenta las NIIF y las disposiciones de la CNV.

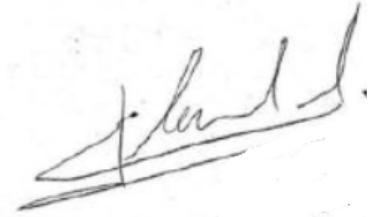
- d) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;

- e) hemos constatado la constitución de las garantías de los Directores en gestión previstas en la legislación vigente; y

- f) al 31 de diciembre de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 2.464.602.614 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de abril de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora



Joaquín Eppens Echagüe
Síndico Titular