



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

**AL 31 DE MARZO DE 2025**

*(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)*

# ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

RESEÑA INFORMATIVA.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS .....	14
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSANDOS .....	15
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS .....	16
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS .....	17
Nota 1. Información corporativa .....	18
1.1. Modelo de negocio y cambio de marca .....	18
1.2. Estructura corporativa .....	19
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	20
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados .....	20
3.1. Normas contables profesionales aplicadas .....	20
3.2. Unidad de medida .....	20
3.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas .....	20
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas .....	21
4.1. Normas contables aplicables .....	21
4.2. Bases de consolidación.....	21
4.3 Moneda funcional .....	21
4.4. Información comparativa .....	21
4.5. Estacionalidad de las operaciones .....	22
4.6. Adquisiciones y disposiciones.....	22
4.7 Administración del riesgo financiero .....	22
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	22
Nota 6. Activos intangibles .....	23
Nota 7. Plusvalía.....	23
Nota 8. Inventarios.....	24
Nota 9. Activos por impuestos.....	24
Nota 10. Otros créditos .....	25
Nota 11. Créditos por ventas .....	25
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo .....	26
Nota 13. Pasivos por impuestos .....	26
Nota 14. Provisiones.....	27
Nota 15. Pasivos por contratos.....	27
Nota 16. Otras cuentas por pagar .....	28
Nota 17. Préstamos .....	28
17.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria .....	29
17.2 Obligaciones Negociables.....	29
17.3 Arrendamiento Financiero .....	29
Nota 18. Otras cargas fiscales .....	30
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales.....	30
Nota 21. Capital social .....	31
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias .....	31
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias .....	31
Nota 24. Gastos de comercialización .....	32
Nota 25. Gastos de administración.....	32
Nota 26. Otros gastos operativos .....	32
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos.....	33
Nota 28. Resultados financieros .....	33
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido .....	33
Nota 30. Partes relacionadas .....	35
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	36
Nota 32. Reclamos.....	36
Nota 33. Propiedades de inversión .....	39
Nota 34. Información de segmentos .....	39
Nota 35. Resultado por acción .....	41
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV .....	42
Nota 37. Determinación de valores razonables .....	42
Nota 38. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo .....	44
38.1 Otros juicios relacionados con la obra Astor San Telmo.....	45
Nota 39. Información sobre los ingresos por contratos .....	46
39.1 Desagregación de los ingresos .....	46
39.2 Evolución de los contratos.....	47
Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades .....	47
40.1 Inversión en asociadas .....	47
40.2 Operaciones Conjuntas.....	48
40.3 Inversión en negocios conjuntos .....	48
40.4 Resumen de saldos por Sociedad.....	48

Nota 41. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio .....	49
Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados .....	49
Nota 43. Hechos posteriores .....	49
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS .....	51
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS .....	52
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS .....	53
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS.....	54
Nota 1. Propósito de los estados financieros .....	55
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	55
Nota 3. Actividad de la Sociedad .....	55
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados .....	55
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	56
Nota 6. Activos intangibles .....	57
Nota 7. Propiedades de inversión .....	57
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	58
Nota 9. Plusvalía.....	58
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades .....	59
Nota 11. Inventarios .....	60
Nota 12. Activos por impuestos.....	60
Nota 13. Otros créditos .....	61
Nota 14. Créditos por ventas .....	61
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo .....	62
Nota 16. Pasivos por impuestos .....	62
Nota 17. Provisiones.....	63
Nota 18. Pasivos por contrato .....	63
Nota 19. Otras cuentas por pagar .....	64
Nota 20. Préstamos .....	64
Nota 21. Otras cargas fiscales .....	65
Nota 22. Deudas comerciales .....	65
Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales.....	66
Nota 24. Capital social .....	66
Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias .....	66
Nota 26. Costo de las actividades ordinarias .....	66
Nota 27. Gastos de comercialización .....	67
Nota 28. Gastos de administración .....	67
Nota 29. Otros gastos operativos .....	68
Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos.....	68
Nota 31. Resultados financieros .....	68
Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido .....	69
Nota 33. Partes relacionadas .....	70
Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV .....	72
Nota 35. Reclamos.....	72
Nota 36. Guarda de documentación .....	72
Nota 37. Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio .....	73
Nota 38. Hechos posteriores .....	73



# **RESEÑA INFORMATIVA**

**GCDI S.A.**

**AL 31 DE MARZO DE 2025**

# RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

### Hechos relevantes del período

#### GCDI S.A. – Renuncia de Gerente General (CEO).

Con fecha 20 de enero de 2025; en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 8, Sección II, Capítulo III, Título II, de las Normas de la Comisión Nacional de Valores. Se informa que en la misma fecha el Sr. Francisco Fiorito ha comunicado la renuncia a su cargo como Gerente General de la Sociedad, por motivos personales. Al respecto se informa que la Sociedad pondrá en marcha el proceso de búsqueda y selección de su reemplazo.

#### GCDI S.A. – Aumento de capital social.

Con fecha 7 de marzo de 2025, el Directorio de la Sociedad decidió convocar a los señores accionistas a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el día 25 de abril de 2025 incluyéndose entre los puntos de la agenda la aprobación de un aumento de capital social por hasta la suma de valor nominal \$3.000.000.000, mediante la emisión de hasta 3.000.000.000 de acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal cada una y de un voto por acción.

#### GCDI S.A. – Renuncia de directora Titular.

Con fecha 10 de marzo de 2025, se informa que, en su reunión del 7 de marzo de 2025, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó la renuncia presentada por la Sra. María Lorena Capriati, por razones estrictamente personales, al cargo de directora titular con efectos a la misma fecha. El Directorio de la Sociedad dejó constancia de que la renuncia presentada no resulta intempestiva ni afecta el normal funcionamiento del órgano de administración y expresó su reconocimiento a la Sra. María Lorena Capriati por su labor y compromiso durante el ejercicio de sus funciones, destacando especialmente su valiosa contribución al funcionamiento del Comité de Auditoría aportando su conocimiento y experiencia en el fortalecimiento de los procesos de control y transparencia de la Sociedad.

#### GCDI S.A. – Octava Enmienda al Contrato de Refinanciación.

Con fecha 31 de marzo de 2025, se informa que, con relación al contrato de refinanciación celebrado el 31 de marzo de 2022, entre Ponte Armelina S.A., como deudora, TGLT Uruguay S.A., como fiadora, y Hospitality Infrastructure, LLC y Latin Advisors Ltd., como acreedores, a fin de informar que en el día de la fecha las partes celebraron la octava enmienda al Contrato de Refinanciación, a los fines de extender la fecha de vencimiento del Contrato de Refinanciación hasta el 30 de junio de 2025.

### Hechos relevantes posteriores al período

#### GCDI S.A. – Composición del Comité de Auditoría.

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

### Hitos relevantes acerca de nuestra actividad de construcción

Cliente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 31/03/2025
Club Atlético River Plate - Estadio Monumental Antonio Vespucio Libertí	Mar-22	Obra de renovación del Estadio Monumental Antonio Vespucio Libertí: Etapa I - construcción de graderíos Inferiores nivel 0 y Espacios Hospitality nivel 3. Incluyen las tareas de demoliciones, movimientos de suelos, estructuras de hormigón armado y metálicas, mamposterías, albañilería, carpinterías, pintura, revestimientos e instalaciones completas.	Mar-22	100%

# RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	May-23	Etapa 2: corresponde a la renovación de los sectores hall central sector San Martin (nivel 0 del estadio), espacios hospitality sector Sivori, graderíos Sivori media (nivel 3 del estadio); postas médicas y baño en sectores Centenario y Belgrano (nivel 4 del estadio); baños y posta medica en sector Belgrano (nivel 3 del estadio); plateas altas de sectores San Martin, Sivori, Centenario y Belgrano y bajos gradas de plateas altas de sectores San Martin, Sivori, Centenario y Belgrano.	Jul -23	99%
	Mar-24	Etapa 3: corresponde a la renovación de los sectores de circulación e interiores de Palcos San Martin y Belgrano, Palco de Honor, cabinas de prensa Belgrano y anillo de circulación de planta baja.	Abr-24	77%
<b>Club Atletico River Plate - Polo educativo de la armada en Vicente Lopez</b>	Oct -24	Los trabajos incluyen la construcción de un gimnasio, la construcción de un edificio de apoyo y la realización de las obras de infraestructura para estos edificios.	Oct -24	21%
<b>CNEA - Reactor R-10 Ezeiza</b>	Feb-16	Los trabajos incluyen las obras civiles completas, obras de infraestructura y construcciones metálicas e instalaciones básicas.	Mar-16	100%
	Ago-23	Se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 17 que extiende el plazo de obra hasta septiembre de 2023. Con la última ampliación aprobada, al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 777,5 millones a valores de abril de 2016.  En octubre de 2023 se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 18 que extiende el plazo de obra hasta enero de 2024 y se está formalizando la ampliación a marzo de 2024. Con la última ampliación aprobada, al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 785,5 millones a valores de abril de 2016.	Ago-23	
<b>América Pavilion S.A. - OM Recoleta</b>	Ene-17	Etapa 1: Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos"	Ene-17	98%
	Ago-17	Etapa 2: "Obra Húmeda": incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de marcos, herrerías y conductos de ventilación	Oct-17	
	May-19	Ampliación del contrato de construcción: incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termo mecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas".	Sep-19	
	May-23	En mayo de 2023 se acordó una reprogramación parcial hasta marzo 2024 donde se completan algunos sectores de las obras y luego se continuará negociando el resto de la obra.	May-23	
	Ene-24	Corresponde a la construcción de la estructura de hormigón del edificio ubicado en Callao 1033 dentro del mismo complejo.	Ene-24	15%
<b>Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 - L'Avenue Libertador</b>	Feb-19	El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente. La suspensión de obra durante el año 2020 y los cambios en las condiciones de ejecución a causa del COVID-19, implicaron la reprogramación del plazo de ejecución hasta marzo de 2024 y ampliaciones de contrato.	Mar-18	99%
<b>Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Aeroparque Jorge Newbery</b>	Mar-22	Relocalización de Instalaciones de Gremios y Comedor del personal y mobiliarios, y las obras del sector de conexión internacional	Abr-22	100%
	Jun-18	Obra de la Nueva Sala Vip del Aeroparque Jorge Newbery en la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas de demoliciones, albañilería, carpinterías, revestimientos, equipamiento e instalaciones.	Jul-22	
<b>Fideicomiso Los Molinos - BLISS – Edificio Marina</b>	Sep-22	Los trabajos comprenden las tareas de excavación, submuración, movimiento de suelos, fundaciones y estructura de hormigón en altura e instalación eléctrica básica	Oct-22	100%
	Nov-23	Los Trabajos comprenden la terminación de la obra que comprende	Nov-23	75%

# RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

		albañilería, instalaciones, carpintería e instalaciones.		
SPX S.A. - Edificio SUCRE 925	Jun-23	SPX S.A., aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de Estructura de Hormigón Armado del Edificio ubicado en calle Sucre 925, barrio de Belgrano, de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden la construcción de la estructura de hormigón armado de la obra general con la provisión total de materiales, servicios e ingeniería.	Sep-23	97%
	May -24	2024 SPX S.A. aceptó la oferta por la segunda etapa de la Obra que corresponde a los trabajos de albañilería, instalaciones y terminaciones.	Jun-24	54%
Hotel Plaza	Jun-23	Galerías Pacifico S.A. y Alvear Palace Hotel S.A.I., aceptaron la oferta de la Sociedad para la obra de Demolición, excavación, caja seca y puesta a tierra que corresponde a la primera etapa de la Obra de Renovación del Hotel Plaza ubicado en el barrio de Retiro, C.A.B.A.	Ago-23	16%
Argentina Commercial Properties S.A. - Sheraton Hotel – Buenos Aires	Abr-23	Argentina Commercial Properties S.A. aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de remodelación de habitaciones y pasillos del Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center ubicado en calle San Martín 720 de la Ciudad de Buenos Aires	Jul-23	100%
	Dic-24	Argentina Commercial Properties aceptó la oferta de la Sociedad para la segunda etapa de obra civil de remodelación de habitaciones y pasillos del Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center, que incluyen 220 habitaciones en los medios pisos de 12 a 23 y piso 3 completo (SPA y Gimnasio).	Feb-25	0%
GCH Nuñez S.A. - Edificio AURA NUÑEZ – Obra completa	Jun-23	GCH Nuñez SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Cuba 4555, barrio de Nuñez de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado, la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total.	Oct-23	23%
GCH Olivos S.A. - Edificio AURA OLIVOS	Ene-24	GCH Olivos SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Guillermo Rawson 2729, de Olivos en Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado y la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total.	May-24	12%
Residencias Arribeños S.A. – Edificio The Collection ARRIBEÑOS 1530	Ago-24	Los trabajos están planteados en dos etapas, la etapa 1 comprenden las tareas de Demolición, excavación, submuración y la Etapa 2 la estructura de hormigón armado de subsuelos, PB y 15 pisos, incluyendo la ayuda de gremios.	Sep-24	13%
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.	Ago-18	Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A, por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales externas, y Grupo C que comprende la instalación termo mecánica. Como consecuencia de las medidas adoptadas tomadas por el Gobierno Nacional y en particular por las autoridades aeroportuarias, tendientes a reducir el impacto sanitario del COVID-19, Aeropuertos Argentina 2000 S.A. comunicó a la Sociedad la suspensión de la obra desde el 19 de marzo de 2020.	Sep-18	100%
	May-24	Ampliación de la Sala de Embarque Doméstica en Hall E y la Nueva Sala Vip dentro de la Terminal del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza.	Jun-24	92%
	Ene-25	American Airlines INC Sucursal Argentina aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de la instalación contra incendios del Hangar en la terminal del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires.	Abr-25	0%
Madero Harbour S.A - Edificio Osten Tower	Nov-24	Los trabajos contratados comprenden las tareas de terminaciones de hormigón, albañilería, carpinterías y herrería, coordinación de instalaciones y ayuda de gremios, en la obra que comprende 3 subsuelos, planta baja y 27 pisos y azotea.	Dic-24	6%

## Hitos relevantes acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

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

# RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros fueron vendidas y entregadas 325 unidades funcionales. Por otro lado, FDB cuenta con 1 unidad funcional en stock (NF 102). Los dos locales (NG R04 y NI R06) y el departamento (NK 105) se encuentran con reserva firmada y a la espera de actualización de documentos para poder otorgar la correspondiente escritura.

El emprendimiento se encuentra finalizado.

## Astor San Telmo

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

## Metra Puerto Norte

La construcción del Emprendimiento se ha finalizado, quedando ciertas tareas pendientes de ejecución que no han impedido la entrega de unidades funcionales a sus adquirentes. A fecha de emisión de los estados financieros, se entregó la posesión de 131 departamentos y 4 locales. Se estima finalizar la posesión de la totalidad de las unidades durante los próximos meses.

## I. DATOS ESTADISTICOS

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

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024*	Mar 31, 2023*	Mar 31, 2022*	Mar 31, 2021*
Volumen de producción (m2) **	17.004	20.810	30.904	16.910	16.197
Ventas de construcción en el mercado local	20.755.356	25.400.310	37.720.707	20.640.304	19.770.284

\* Saldos reexpresados al 31.03.2025.

\*\* Se tomó como parámetro el "Costo de construcción del metro cuadrado (en pesos) según modelo de vivienda" para el mes de septiembre de 2024 informado por la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA)

## II. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

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

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021
Activo no corriente	102.280.066	117.113.590	129.266.978	139.954.650	238.737.866
Activo corriente	41.555.571	41.202.830	77.382.552	96.280.758	91.351.166
<b>Total del activo</b>	<b>143.835.637</b>	<b>158.316.420</b>	<b>206.649.530</b>	<b>236.235.408</b>	<b>330.089.032</b>
Pasivo no corriente	81.301.795	86.330.599	84.133.378	96.924.305	117.052.809
Pasivo corriente	55.135.310	56.189.852	91.547.220	80.609.137	107.993.568
<b>Total del pasivo</b>	<b>136.437.105</b>	<b>142.520.451</b>	<b>175.680.598</b>	<b>177.533.442</b>	<b>225.046.377</b>
Atribuible a los propietarios de la controladora	7.398.532	15.795.969	30.968.932	58.701.966	105.042.655
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
<b>Total del patrimonio neto</b>	<b>7.398.532</b>	<b>15.795.969</b>	<b>30.968.932</b>	<b>58.701.966</b>	<b>105.042.655</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>	<b>143.835.637</b>	<b>158.316.420</b>	<b>206.649.530</b>	<b>236.235.408</b>	<b>330.089.032</b>

# RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## III. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

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

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021
<b>Resultado operativo</b>	<b>(3.893.592)</b>	<b>(7.990.555)</b>	<b>2.531.789</b>	<b>(5.320.370)</b>	<b>(581.156)</b>
Resultado por inversiones en sociedades	1.506.474	(4.000.620)	491.434	646.352	585.947
Resultado por venta de sociedades	-	-	-	9.555.838	-
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(785.111)	(1.632.768)	(4.729.939)	(5.171.542)	(3.117.513)
Ingresos financieros	383.872	1.281.266	3.616.319	4.446.681	904.123
Costos financieros	(1.162.234)	(2.180.864)	(1.447.551)	(6.277.967)	(5.818.612)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.316.018	13.438.950	1.349.337	281.011	5.990.387
<b>Resultado antes del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(2.634.573)</b>	<b>(1.084.591)</b>	<b>1.811.389</b>	<b>(1.839.997)</b>	<b>(2.036.824)</b>
Impuesto a las Ganancias	237.838	(4.099.252)	(1.830.555)	(2.891.056)	422.950
<b>Resultado del período</b>	<b>(2.396.735)</b>	<b>(5.183.843)</b>	<b>(19.166)</b>	<b>(4.731.053)</b>	<b>(1.613.874)</b>
Otro resultado integral	378.776	4.297.668	383.519	(295.999)	(67.307)
<b>Resultado integral total del período</b>	<b>(2.017.959)</b>	<b>(886.175)</b>	<b>364.353</b>	<b>(5.027.052)</b>	<b>(1.681.181)</b>

## IV. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

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

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021
Fondos (utilizados) en actividades operativas	(3.015.780)	(2.137.092)	(1.935.186)	(5.998.389)	(1.267.067)
Fondos generados por actividades de inversión	2.402.350	1.303.477	2.368.456	45.090.364	1.174.884
Fondos generados (utilizados en) por actividades de financiación	(1.333.223)	38.423	733.555	(28.165.455)	(2.532.505)
<b>Total de fondos (utilizados) durante los períodos</b>	<b>(1.946.653)</b>	<b>(795.192)</b>	<b>1.166.825</b>	<b>10.926.520</b>	<b>(2.624.688)</b>

## V. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,75	0,73	0,85	1,19	0,85
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	0,05	0,11	0,18	0,33	0,47
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,71	0,74	0,63	0,59	0,72

## VI. PERSPECTIVAS

La economía extendió su proceso de recuperación en el inicio de 2025, ya que en enero encadenó su novena mejora mensual consecutiva. Respecto de un año atrás, se destacó la mejora en el comercio. El Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE) del INDEC presentó un incremento del 0,6% respecto del mes previo. Asimismo, en comparación con enero de 2024 el crecimiento fue del 6,5%, la variación más alta desde agosto de 2022. En términos interanuales, el comercio presentó la

# RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

principal incidencia positiva, al arrojar un salto del 11,3%. El podio lo completaron la intermediación financiera (+25,7%) y la industria manufacturera (+6%). Mientras que la construcción, uno de los sectores más importantes de la economía y más golpeados, tuvo una mejora anual del 1,9%.

El documento del staff del Fondo Monetario Internacional sobre el acuerdo con la Argentina proyecta para 2025 un aumento del 5,5% del PBI, al cabo de una contracción del 1,7% en 2024. Ese crecimiento estaría impulsado por una sólida demanda interna y los efectos estadísticos de arrastre de una dinámica de crecimiento subyacente más fuerte durante el segundo semestre de 2024. Según el documento del Fondo, fortalecer los fundamentos macroeconómicos de la economía es una condición necesaria para lograr un crecimiento sostenible. En ese sentido, destaca que el gobierno argentino está comprometido a complementar esto con la continuación de desafíos estructurales que han impedido las mejoras de los estándares de vida, en contraste con sus pares regionales.

El Fondo resalta que el superávit primario podría ser mayor si los ingresos superan las expectativas o si se vuelve necesario afrontar un aumento de la carga de intereses, argumenta que la continua y estricta disciplina del gasto, junto con las reformas fiscales en los ámbitos tributario, de coparticipación en los ingresos y de pensiones, debería seguir reforzando el ancla fiscal y llega a proyectar un superávit primario corriente del 2,5 % a mediano plazo, ya que se espera que los costos generales de los intereses aumenten en consonancia con una flexibilización gradual de las restricciones cambiarias y la refinanciación prevista de los bonos en divisas.

Del lado de las fuerzas a favor, afirma que la inversión extranjera directa será estimulada por el Régimen de Incentivos para las Grandes Inversiones (RIGI) y precisa que ese esquema de incentivos fiscales y regulatorios ya atrajo USD 12.000 millones de compromisos de inversión.

En contraste, los intereses de deuda y la mención a pasivos contingentes como el eventual pago o embargo de fondos debido a los fallos adversos en los juicios por la estatización de YPF y por los "cupones del PBI", se vuelven riesgos al crecimiento argentino.

Otro riesgo, citado explícitamente por el Fondo, son las tensiones comerciales derivadas de las medidas arancelarias de EE.UU. El staff se cubre advirtiendo que los riesgos siguen siendo elevados y sesgados hacia una tasa de crecimiento menor. Sucede, que el marco externo derivado de las medidas de Trump genera incertidumbre y que la intensificación de las tensiones comerciales podría afectar la demanda global, llevar a condiciones financieras más apretadas y a caídas adicionales en los precios de las materias primas, con impacto negativo sobre las perspectivas de crecimiento de la Argentina y sobre su capacidad para volver a acceder a tiempo a los mercados internacionales de capital.

El gobierno anunció su nueva política cambiaria. se levantarán las restricciones y se implementará un esquema de flotación entre bandas de \$1.000 a \$1.400 pesos por dólar. Además, en el inicio de la "fase 3 del programa económico" también se informó que el Banco Central de la República Argentina (BCRA) recibirá más de u\$s23.000 millones en lo que resta del año.

El nuevo régimen cambiario de flotación administrada entre bandas para el dólar oficial, la eliminación del cepo para las personas humanas y una nueva depreciación del peso, tendrán su impacto en la inflación. A partir de la flotación, el tipo de cambio mayorista subió 11,1%. En ese contexto, la consultora PxQ aseguró que, en el corto plazo, el éxito del programa vendrá determinado por la capacidad del Gobierno de evitar una espiralización de la inflación y morigerar el impacto sobre la actividad económica. La consultora destacó que el Gobierno llega a esta devaluación con "factores" que podrían reducir el traslado a precios, aunque también con otros que podrían aumentarlo. Entre los primeros, se encuentran los precios relativos más alineados, superávit fiscal, economías más abierta y tasas de interés neutras o positivas. Entre los segundos, el salto de la inflación y el bajo nivel de reservas. Cabe destacar que este último puede ser neutralizado por la magnitud de los desembolsos.

En el mediano plazo, la "sostenibilidad" estará dada por el nivel en el cual se establezca el tipo de cambio real, que está asociado al objetivo de corto plazo, así como la capacidad del Gobierno de acceder nuevamente al mercado de deuda para refinarar vencimientos.

## **La industria de la Construcción**

En el contexto actual de Argentina, el sector de la construcción se encuentra en una encrucijada, enfrentando tanto oportunidades como desafíos significativos. A medida que el país avanza hacia 2025, es crucial evaluar las tendencias emergentes que están redefiniendo la manera en que se diseñan, construyen y gestionan los proyectos arquitectónicos. La necesidad de sostenibilidad, la digitalización de procesos y la adaptación a un entorno económico cambiante son solo algunos de los elementos que moldearán el futuro de esta industria. Según el último informe del Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC), se prevé que el sector experimente un crecimiento moderado, impulsado por la inversión en infraestructura y la demanda de vivienda social.

El análisis del mercado revela que la sostenibilidad se ha convertido en un pilar fundamental en la planificación de proyectos. La adopción de tecnologías verdes y la implementación de normativas de eficiencia energética son tendencias que están ganando terreno. Además, el uso de herramientas digitales como el Building Information Modeling (BIM) está revolucionando la forma en que los arquitectos y constructores colaboran, optimizando recursos y reduciendo costos. Sin embargo, la volatilidad económica y la inflación continúan siendo preocupaciones primordiales que podrían obstaculizar el avance del sector. En este sentido, un enfoque conservador en la inversión y la gestión de proyectos se vislumbra como una estrategia prudente para enfrentar el futuro. La adaptación a estas realidades será clave para asegurar la viabilidad y el

# RESEÑA INFORMATIVA

PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

crecimiento sostenido de la construcción en Argentina.

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec) informó este miércoles que la construcción registró un aumento del 3,7% interanual en febrero e interrumpió una secuencia de 15 meses consecutivos de caída. Según el informe del organismo el sector subió un 2% en el segundo mes del año con respecto a enero, mientras que se registró un alza del 1,1% en el acumulado del primer bimestre de 2025 con respecto a 2024. En tal sentido, con respecto a los puestos de trabajo registrados, se produjo una caída del 4,8% en enero con respecto a la comparación interanual. El informe también señaló que los resultados obtenidos por la encuesta cualitativa de la construcción, realizada a grandes empresas del sector, muestran expectativas favorables con respecto al nivel de actividad esperado para el período marzo-mayo de 2025.

De acuerdo con un informe de la Fundación Tejido Urbano el costo de construcción en Argentina subió 69% en dólares de mercado durante 2024, lo que marcó el mayor salto interanual desde 2018. La suba se explica por dos factores principales: un alza del 26% en el precio de los materiales y un aumento del 116% en el costo de la mano de obra. Con este incremento, el costo total en dólares acumuló una suba del 120% entre octubre de 2023 y diciembre de 2024. Esta evolución responde a una transformación estructural en el mercado, atravesada por una reducción de la brecha cambiaria que, en otros momentos, permitió construir con dólares más baratos que los del mercado paralelo. El alza de los materiales llevó sus precios a los niveles más altos de los últimos 50 años. La presión sobre el mercado local y las dificultades para acceder a insumos importados incidieron directamente sobre el valor del cemento, acero, sanitarios y otros elementos claves.

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

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

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

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

Respecto al año en curso, con el cambio de marca consolidado, la Sociedad continuará focalizando sus esfuerzos en el negocio de construcción con el fin de aumentar el volumen de su backlog (contratos de construcción en cartera) el que al 31 de marzo de 2025 ascendía a más de \$ 78.952 millones.

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

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

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

## AGRADECIMIENTOS

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2025.

EL PRESIDENTE



# ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

GCDI S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2025

*(Por el período de tres meses)*

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

# ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO 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.

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

\*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.

13

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	553.045	595.373
Activos intangibles	6	70.618	73.234
Propiedades de inversión	33	9.071.372	9.475.789
Inversiones en Sociedades	43	5.614.967	7.364.787
Plusvalía	7	29.558.210	29.558.210
Inventarios	8	45.915.444	46.198.403
Activos por impuestos	9	732.234	623.485
Otros créditos	10	10.257.635	11.197.344
Créditos por ventas	11	506.541	603.046
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>102.280.066</b>	<b>105.689.671</b>
<b>Activo corriente</b>			
Activos del contrato		60.339	59.863
Inventarios	8	4.361.169	4.607.746
Otros créditos	10	12.247.717	11.515.016
Créditos con partes relacionadas	30	2.280.993	493.409
Créditos por ventas	11	21.816.093	23.464.448
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	789.260	1.835.004
<b>Total del activo corriente</b>		<b>41.555.571</b>	<b>41.975.486</b>
<b>Total del activo</b>		<b>143.835.637</b>	<b>147.665.157</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Atribuible a los propietarios de la controladora		7.398.532	9.416.491
<b>Total de patrimonio</b>		<b>7.398.532</b>	<b>9.416.491</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por impuestos	13	4.562.663	4.800.519
Provisiones	14	6.359.279	6.163.468
Pasivos por contratos	15	52.330.812	52.530.160
Otras cuentas por pagar	16	714.166	775.364
Deudas con partes relacionadas	30	71.445	71.445
Préstamos	17	17.263.430	18.421.949
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>81.301.795</b>	<b>82.762.905</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivos por impuestos	13	3.992	-
Provisiones	14	7.227.294	4.438.825
Pasivos por contratos	15	12.590.248	15.061.509
Otras cuentas por pagar	16	3.646.314	3.645.067
Deudas con partes relacionadas	30	289.120	313.860
Préstamos	17	10.860.258	11.861.883
Otras cargas fiscales	18	849.579	659.202
Remuneraciones y cargas sociales	19	3.814.842	4.061.951
Deudas comerciales	20	15.853.663	15.443.464
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>55.135.310</b>	<b>55.485.761</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>136.437.105</b>	<b>138.248.666</b>
<b>Total del patrimonio y del pasivo</b>		<b>143.835.637</b>	<b>147.665.157</b>

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

Adler, Hasenclever &amp; 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

 Ignacio Arrieta  
 Por Comisión Fiscalizadora

 Francisco Sersale  
 Presidente

GCDI S.A.

## ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSANDOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

	Notas	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	22	21.471.831	27.775.527
Costos de las actividades ordinarias	23	(18.452.911)	(24.824.384)
<b>Resultado bruto</b>		<b>3.018.920</b>	<b>2.951.143</b>
Gastos de comercialización	24	(929.994)	(1.112.204)
Gastos de administración	25	(1.666.175)	(1.901.783)
Otros gastos operativos	26	(604.260)	(354.388)
Otros gastos		(2.616)	(2.616)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	33	(404.417)	(5.191.079)
Otros egresos netos	27	(3.305.050)	(2.379.628)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(3.893.592)</b>	<b>(7.990.555)</b>
Resultado por inversiones en sociedades		1.506.474	(4.000.620)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	28	(785.111)	(1.632.768)
Ingresos financieros	28	383.872	1.281.266
Costos financieros	28	(1.162.234)	(2.180.864)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		1.316.018	13.438.950
<b>Resultado del periodo antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>(2.634.573)</b>	<b>(1.084.591)</b>
Impuesto a las Ganancias	29	237.838	(4.099.252)
<b>Resultado del periodo</b>		<b>(2.396.735)</b>	<b>(5.183.843)</b>
<b>Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida</b>			
Resultados financieros sociedad del exterior		122.908	213.226
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		255.868	4.084.442
<b>Total Otro resultado integral</b>		<b>378.776</b>	<b>4.297.668</b>
<b>Resultado integral total del periodo</b>		<b>(2.017.959)</b>	<b>(886.175)</b>
<b>Pérdida del periodo atribuible a:</b>			
Propietarios de la controladora		(2.396.735)	(5.183.843)
<b>Total del periodo</b>		<b>(2.396.735)</b>	<b>(5.183.843)</b>
<b>Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora</b>			
Básico	35	(2,20)	(0,97)
Diluido	35	(2,20)	(0,97)
<b>Resultado integral total del periodo atribuible a:</b>			
Propietarios de la controladora		(2.017.959)	(886.175)
<b>Total de la pérdida del periodo</b>		<b>(2.017.959)</b>	<b>(886.175)</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

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

 Ignacio Arrieta  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale  
 Presidente

GCDI S.A.

## ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 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
<b>Al 1º de enero de 2025</b>	915.238	39.439.095	-	-	(7.258)	40.347.075	-	(1.409.874)	(10.492.371)	(19.028.339)	9.416.491	-	9.416.491
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.396.735)	(2.396.735)	-	(2.396.735)
Otro resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	378.776	-	378.776	-	378.776
Resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	378.776	(2.396.735)	(2.017.959)	-	(2.017.959)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2025</b>	<b>915.238</b>	<b>39.439.095</b>	-	-	<b>(7.258)</b>	<b>40.347.075</b>	-	<b>(1.409.874)</b>	<b>(10.113.595)</b>	<b>(21.425.074)</b>	<b>7.398.532</b>	-	<b>7.398.532</b>

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
<b>Al 1º de enero de 2024</b>	915.238	44.860.104	-	3.419.751	(7.259)	49.187.834	-	(1.409.874)	(16.879.338)	(14.216.477)	16.682.145	-	16.682.145
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.183.843)	(5.183.843)	-	(5.183.843)
Otro resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	4.297.668	-	4.297.668	-	4.297.668
Resultado integral del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	4.297.668	(5.183.843)	(886.175)	-	(886.175)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2024</b>	<b>915.238</b>	<b>44.860.104</b>	-	<b>3.419.751</b>	<b>(7.259)</b>	<b>49.187.834</b>	-	<b>(1.409.874)</b>	<b>(12.581.670)</b>	<b>(19.400.320)</b>	<b>15.795.970</b>	-	<b>15.795.970</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

16

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS**
**POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 MARZO DE 2025 y 2024**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
<b><u>Actividades de operación</u></b>		
Resultado del período	(2.396.735)	(5.183.843)
<b>Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		
Impuesto a las Ganancias	(237.838)	4.099.252
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	56.872	73.569
Amortizaciones de activos intangibles	2.616	2.615
Resultado por inversiones en sociedades	(1.506.474)	4.000.620
Resultados por valor razonable propiedades de inversión	404.417	5.191.079
Resultados por venta de propiedades, planta y equipo	-	(440.906)
Resultados financieros sociedad del exterior	122.908	213.226
Efecto de la conversión de estados financieros	255.868	4.084.442
Aumento neto de provisiones	3.762.540	2.900.839
Diferencia de cambio e intereses devengados	(826.921)	(14.424.827)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(61.511)	(681.525)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Créditos por ventas	1.744.860	6.157.776
Otros créditos	207.008	1.539.700
Créditos con partes relacionadas	(1.787.584)	686.515
Inventarios	529.536	2.858.740
Pasivos/Activos por impuestos	(342.613)	4.220.179
Activos por contratos	(476)	-
Deudas comerciales	410.199	(1.487.540)
Remuneraciones y cargas sociales	(247.109)	(699.546)
Otras cargas fiscales	428.215	(4.172.308)
Deudas con partes relacionadas	(24.740)	69.811
Pasivos por contratos	521.530	(4.240.559)
Provisiones	(778.260)	(3.204.759)
Otras cuentas por pagar	(3.252.090)	(3.699.642)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de operación</b>	<b>(3.015.782)</b>	<b>(2.137.092)</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(14.544)	(44.460)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	440.906
Dividendos sociedades asociadas	2.416.894	907.031
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>2.402.350</b>	<b>1.303.477</b>
<b><u>Actividades de financiación</u></b>		
Préstamos	(1.333.223)	38.423
<b>Flujo neto de efectivo (aplicado)/generado por las actividades de financiación</b>	<b>(1.333.223)</b>	<b>38.423</b>
<b><u>Resultados financieros y por tenencia generados por efectivo</u></b>		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	900.911	701.009
<b>Aumento del efectivo por resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo</b>	<b>900.911</b>	<b>701.009</b>
(Disminución) neta del efectivo y equivalentes	(1.045.744)	(94.183)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.835.004	2.058.981
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Ver Nota 12)</b>	<b>789.260</b>	<b>1.964.798</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

Adler, Hasenclever &amp; 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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO 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 Consu Itatio, 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 9 de mayo de 2025

18

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

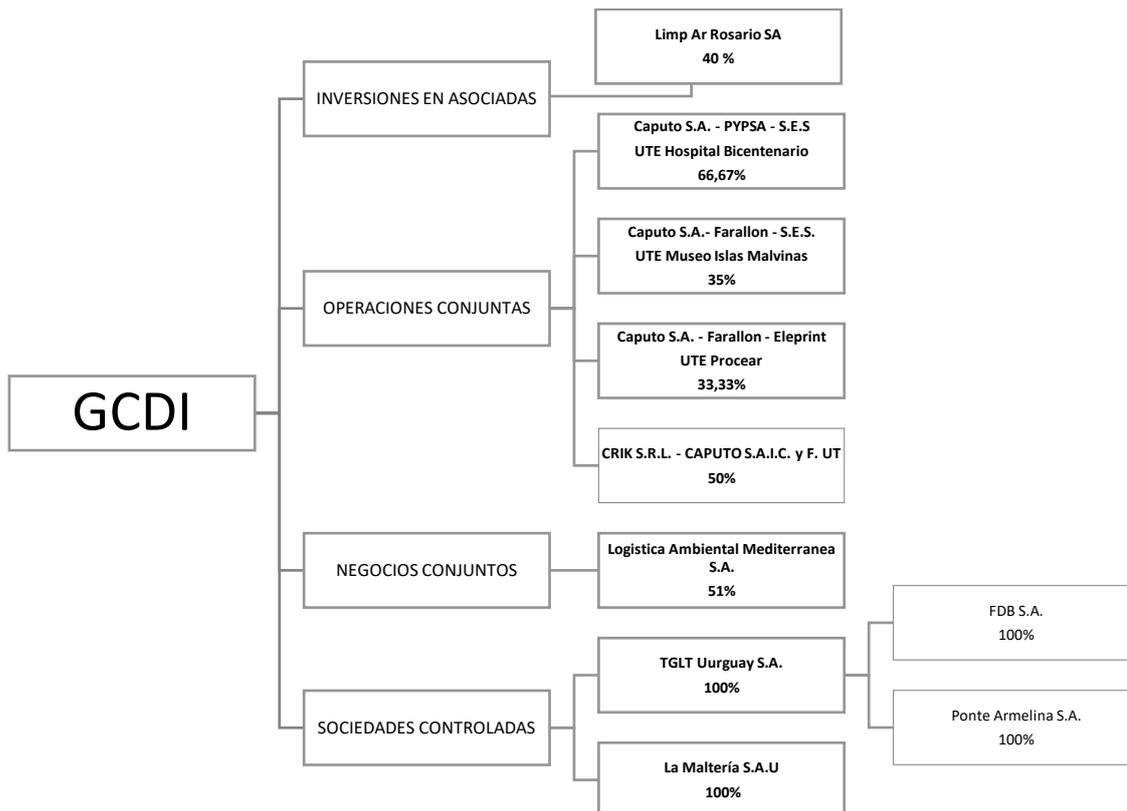
**Nota 1. Información corporativa (continuación)**

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

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

**1.2. Estructura corporativa**

Al 31 de marzo de 2025, la estructura del grupo económico GCDI (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

19

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

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

### Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

#### 3.1. Normas contables profesionales aplicadas

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

Al 31 de marzo de 2025, se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias". Los presentes estados financieros consolidados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 9 de mayo de 2025.

#### 3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de marzo 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 8,56% y 117,76% para los períodos finalizados el 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

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

Los presentes estados contables intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizadas para la preparación de los estados financieros consolidados auditados por el ejercicio económico al 31 de diciembre de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

20

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

#### 4.1. Normas contables aplicables

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

#### 4.2. Bases de consolidación

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

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

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

#### 4.3 Moneda funcional

Para fines de los presentes estados financieros consolidados, los resultados y la situación financiera de la Sociedad y de La Maltería S.A.U. están expresados en pesos (moneda de curso legal en la República Argentina). En el caso de TGLT Uruguay S.A. y su subsidiaria FDB S.A., localizadas en la República Oriental del Uruguay, sus monedas funcionales son el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros de las entidades separadas, las transacciones en moneda distinta de la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) se registraron utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectuaron las operaciones. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvirtieron a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvirtieron a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas. Los resultados imputados dentro de los Otros resultados integrales relacionados con diferencias de conversión generadas por inversiones en sociedades con moneda funcional distinta del peso y por la conversión de los estados contables a moneda de presentación (pesos), no tienen efecto en el impuesto a las ganancias ni en el impuesto diferido ya que al momento de su generación dichas transacciones no tuvieron impacto en la utilidad contable ni impositiva.

#### 4.4. Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último periodo económico cerrado al 31 de marzo de 2024. Los mismos a efectos comparativos surgen de reexpresar los importes de los estados financieros a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

21

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

**4.5. Estacionalidad de las operaciones**

Los ingresos por ventas de la Sociedad por el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, no están afectados por factores estacionales.

**4.6. Adquisiciones y disposiciones**

No hubo operaciones durante el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2025.

**4.7 Administración del riesgo financiero**

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

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

**Nota 5. Propiedades, planta y equipo**

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Total
Valor de origen						
Balance al 1º de enero de 2025	98.385	244.157	2.083.227	38.620	77.729	2.542.118
Adquisiciones	-	14.544	-	-	-	14.544
Disminuciones						
<b>Total</b>	<b>98.385</b>	<b>258.701</b>	<b>2.083.227</b>	<b>38.620</b>	<b>77.729</b>	<b>2.556.662</b>
Depreciaciones						
Balance al 1º de enero de 2025	(88.540)	(203.710)	(1.591.603)	(38.620)	(24.272)	(1.946.745)
Depreciaciones	(1.501)	(7.384)	(44.121)	-	(3.866)	(56.872)
Disminuciones						
<b>Total</b>	<b>(90.041)</b>	<b>(211.094)</b>	<b>(1.635.724)</b>	<b>(38.620)</b>	<b>(28.138)</b>	<b>(2.003.617)</b>
<b>Valor residual Mar 31, 2025</b>	<b>8.344</b>	<b>47.607</b>	<b>447.503</b>	<b>-</b>	<b>49.591</b>	<b>553.045</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

22

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 5. Propiedades, planta y equipo (continuación)**

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Total
Valor de origen						
Balance al 1º de enero de 2024	102.722	196.956	3.516.424	482.946	456.516	4.755.564
Adquisiciones	-	47.279	-	-	35.324	82.603
Disminuciones	(4.337)	(78)	(1.433.197)	(444.326)	(414.111)	(2.296.049)
<b>Total</b>	<b>98.385</b>	<b>244.157</b>	<b>2.083.227</b>	<b>38.620</b>	<b>77.729</b>	<b>2.542.118</b>
Balance al 1º de enero de 2024	(86.150)	(147.760)	(2.713.892)	(469.886)	(422.892)	(3.840.580)
Depreciaciones	(6.716)	(56.028)	(196.801)	(12.873)	(15.486)	(287.904)
Disminuciones	4.326	78	1.319.090	444.139	414.106	2.181.739
<b>Total</b>	<b>(88.540)</b>	<b>(203.710)</b>	<b>(1.591.603)</b>	<b>(38.620)</b>	<b>(24.272)</b>	<b>(1.946.745)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2024</b>	<b>9.845</b>	<b>40.447</b>	<b>491.624</b>	<b>-</b>	<b>53.457</b>	<b>595.373</b>

**Nota 6. Activos intangibles**

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2025	105.620	105.620
<b>Total</b>	<b>105.620</b>	<b>105.620</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2025	(32.386)	(32.386)
Amortizaciones	(2.616)	(2.616)
<b>Total</b>	<b>(35.002)</b>	<b>(35.002)</b>
<b>Valor residual Mar 31, 2025</b>	<b>70.618</b>	<b>70.618</b>
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	105.620	105.620
Disminuciones		
<b>Total</b>	<b>105.620</b>	<b>105.620</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(21.923)	(21.923)
Amortizaciones	(10.463)	(10.463)
<b>Total</b>	<b>(32.386)</b>	<b>(32.386)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2024</b>	<b>73.234</b>	<b>73.234</b>

**Nota 7. Plusvalía**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Valor de origen al inicio del periodo	29.558.210	29.558.210
Pérdida por deterioro	-	-
<b>Total Plusvalía</b>	<b>29.558.210</b>	<b>29.558.210</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

23

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 8. Inventarios**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Astor San Telmo	49.324.901	49.269.775
Metra Puerto Norte	8.510.139	8.848.224
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	(5.332.262)	(5.332.262)
Astor San Telmo	(6.587.334)	(6.587.334)
<b>Total Inventarios – No corrientes</b>	<b>45.915.444</b>	<b>46.198.403</b>
<b>Corrientes</b>		
<b>Proyectos terminados</b>		
Forum Puerto del Buceo	5.845.098	6.097.458
Astor Nuñez	186.794	186.794
Metra Puerto Norte	7.222.584	7.357.818
Otros inventarios	18.329	18.330
<b>Deterioros</b>		
Forum Puerto del Buceo	(3.266.253)	(3.407.271)
Metra Puerto Norte	(5.645.383)	(5.645.383)
<b>Total Inventarios – Corrientes</b>	<b>4.361.169</b>	<b>4.607.746</b>
<b>Total Inventarios</b>	<b>50.276.613</b>	<b>50.806.149</b>

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

	Astor San Telmo	Metra Puerto Norte 2
<b>No corrientes</b>		
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2025	42.682.440	3.515.963
Traspaso a corriente	-	(356.692)
Altas del periodo	55.127	18.606
<b>Total Inventarios no corrientes al 31 de marzo 2025</b>	<b>42.737.567</b>	<b>3.177.877</b>

	Astor Nuñez	Metra Puerto Norte 1	Metra Puerto Norte 2	Forum Puerto del Buceo	Otros proyectos
<b>Corrientes</b>					
Saldo inicial inventarios al 1º de enero de 2025	186.794	304.750	1.407.687	2.690.186	18.329
Traspaso a corriente	-	-	356.692	-	-
Altas del periodo	-	-	7.441	-	-
Entregas del periodo	-	-	(499.369)	(111.341)	-
<b>Total Inventarios corrientes al 31 de marzo 2025</b>	<b>186.794</b>	<b>304.750</b>	<b>1.272.451</b>	<b>2.578.845</b>	<b>18.329</b>

**Nota 9. Activos por impuestos**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	747
Impuesto a las Ganancias	731.546	622.738
<b>Total Activos por Impuestos</b>	<b>732.234</b>	<b>623.485</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

24

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 10. Otros créditos**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No corrientes</b>		
Créditos a cobrar por venta de Activos destinados a la venta	159.783	168.045
Unidades recibidas por canje	10.097.852	11.029.299
<b>Subtotal Otros créditos – No corrientes</b>	<b>10.257.635</b>	<b>11.197.344</b>
<b>Corrientes</b>		
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional	1.502.044	35.034
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	-	573.901
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	520.764	545.512
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	4.482	21.505
Impuestos Previsionales	81.357	78.725
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional	3.034.667	3.429.456
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	4.095	177
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	509
Depósitos en garantía en moneda extranjera	40.389	42.130
Depósitos judiciales en moneda nacional	11.268	12.234
Seguros a devengar	39.960	67.152
Gastos a rendir	40.113	28.573
Gastos a recuperar	464	504
Créditos a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo	-	29
Créditos varios UTES	502.853	545.943
Créditos impositivos UTES	118.275	128.410
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	31.990	33.369
Fondo operativo a cobrar	4.577	4.969
Diversos en moneda nacional	23.091	31.979
Diversos en moneda extranjera	27.134	27.971
Unidades recibidas por canje	6.259.725	5.906.934
<b>Subtotal Otros créditos – Corriente</b>	<b>12.247.717</b>	<b>11.515.016</b>
<b>Total Otros créditos</b>	<b>22.505.352</b>	<b>22.712.360</b>

**Nota 11. Créditos por ventas**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No corriente</b>		
Deudores por venta de unidades	506.541	603.046
<b>Subtotal Créditos por ventas – No corriente</b>	<b>506.541</b>	<b>603.046</b>
<b>Corriente</b>		
Deudores por venta de unidades en moneda nacional	425.744	468.261
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	60.729	63.351
Deudores por servicios prestados en moneda nacional (1)	21.289.438	22.832.000
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	40.182	100.836
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corriente</b>	<b>21.816.093</b>	<b>23.464.448</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>	<b>22.322.634</b>	<b>24.067.494</b>

(1) Dentro de este saldo, se encuentra el crédito por redeterminaciones correspondientes al cliente Comisión Nacional de Energía Atómica por \$8.940.000.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

25

Adler, Hasenclever &amp; 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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 11. Créditos por ventas (continuación)**

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

<b>Créditos / Créditos por Ventas</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	20.411.099	18.400.373
De 3 a 6 meses	121.122	1.541.244
De 6 a 9 meses	112.336	1.442.878
De 9 a 12 meses	90.086	108.154
Más de 12 meses	506.541	603.046
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	907.487	1.858.165
De 3 a 6 meses	52.447	28.958
De 6 a 9 meses	26.044	90.772
De 9 a 12 meses	83.608	11.728
Más de 12 meses	11.864	5.180
<b>Total</b>	<b>22.322.634</b>	<b>24.067.494</b>

**Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Efectivo en moneda nacional	11.351	9.743
Valores a depositar en moneda extranjera	22.523	-
Bancos en moneda nacional	133.500	543.456
Bancos en moneda extranjera	17.747	85.450
Fondos comunes de inversión en moneda nacional	-	327.642
Fondos en garantía en moneda nacional	553.460	815.849
Fondos en garantía en moneda extranjera	50.679	52.864
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>789.260</b>	<b>1.835.004</b>

**Nota 13. Pasivos por impuestos**

<b>No corriente</b>	<b>Notas</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Impuesto Diferido	29	4.562.663	4.800.519
<b>Subtotal Pasivos por impuestos – No corriente</b>		<b>4.562.663</b>	<b>4.800.519</b>
<b>Corriente</b>			
Impuesto a las ganancias a pagar en moneda nacional		18	-
Impuesto a la renta a pagar en moneda extranjera		3.974	-
<b>Subtotal Pasivos por impuestos – Corriente</b>		<b>3.992</b>	<b>-</b>
<b>Total Pasivos por impuestos</b>		<b>4.566.655</b>	<b>4.800.519</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

26

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 14. Provisiones**

	Reclamos legales	Contratos Onerosos (II)	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No Corriente</b>				
<b>En moneda nacional</b>				
Saldos al 1° de enero de 2025	1.055.298	5.108.170	6.163.468	4.503.961
Altas (I)	272.681	409.599	682.280	2.682.352
Recuperos	(83.292)	(403.177)	(486.469)	(150.757)
Utilizaciones durante el periodo	-	-	-	(872.088)
<b>Total Provisiones no corriente</b>	<b>1.244.687</b>	<b>5.114.592</b>	<b>6.359.279</b>	<b>6.163.468</b>
<b>Corriente</b>				
<b>En moneda nacional</b>				
Saldos al 1° de enero de 2025	3.747.316	109.067	3.856.383	3.715.804
Altas (I)	3.124.620	-	3.124.620	2.437.449
Recuperos	(295.767)	(8.609)	(304.376)	(173.975)
Efecto de la variación diferencia de cambio	-	(7.543)	(7.543)	(2.122.895)
<b>Subtotal de Provisiones en moneda nacional</b>	<b>6.576.169</b>	<b>92.915</b>	<b>6.669.084</b>	<b>3.856.383</b>
<b>En moneda extranjera</b>				
Saldos al 1° de enero de 2025	19.706	562.737	582.443	1.044.622
Altas (I)	738	-	738	3.626
Recuperos	(1.555)	(44.416)	(45.971)	(587.159)
Efecto de la variación diferencia de cambio	-	21.000	21.000	121.353
<b>Subtotal de Provisiones en moneda extranjera</b>	<b>18.889</b>	<b>539.321</b>	<b>558.210</b>	<b>582.442</b>
<b>Total Provisiones corriente</b>	<b>6.595.058</b>	<b>632.236</b>	<b>7.227.294</b>	<b>4.438.825</b>
<b>Total Provisiones</b>	<b>7.839.745</b>	<b>5.746.828</b>	<b>13.586.573</b>	<b>10.602.293</b>

(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**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No Corrientes</b>		
Cobros anticipados	51.476.103	51.684.955
Fondo de equipamiento	1.803	1.958
Otros pasivos del contrato	960.979	960.980
Impuesto al Valor Agregado	(108.073)	(117.733)
<b>Subtotal Pasivos por contratos – No corrientes</b>	<b>52.330.812</b>	<b>52.530.160</b>
<b>Corrientes</b>		
Cobros anticipados	12.546.867	15.034.948
Fondo de equipamiento en moneda nacional	60.054	52.251
Fondo operativo en moneda nacional	23.575	23.898
Impuesto al Valor Agregado	(40.248)	(49.588)
<b>Subtotal Pasivos por contratos – Corrientes</b>	<b>12.590.248</b>	<b>15.061.509</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>	<b>64.921.060</b>	<b>67.591.669</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

27

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO 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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No corrientes</b>		
Astor San Telmo	52.330.812	52.530.160
<b>Total Pasivos por contratos – No corrientes</b>	<b>52.330.812</b>	<b>52.530.160</b>
<b>Corrientes</b>		
Forum Puerto del Buceo	77.320	80.656
Metra Puerto Norte 1	2.202	2.391
Metra Puerto Norte 2	837.947	1.698.835
Segmento Construcción	10.269.983	11.878.945
Otros proyectos	1.402.796	1.400.682
<b>Total Pasivos por contratos – Corrientes</b>	<b>12.590.248</b>	<b>15.061.509</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>	<b>64.921.060</b>	<b>67.591.669</b>

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

**Nota 16. Otras cuentas por pagar**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No Corrientes</b>		
Acreedores varios en moneda extranjera	714.166	775.364
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes</b>	<b>714.166</b>	<b>775.364</b>
<b>Corrientes</b>		
Acreedores varios en moneda nacional	3.369.220	3.378.154
Acreedores varios en moneda extranjera	29.065	-
Otros pasivos	2.187	5
Otras deudas – UTES	245.842	266.908
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes</b>	<b>3.646.314</b>	<b>3.645.067</b>
<b>Total Otras cuentas por pagar</b>	<b>4.360.480</b>	<b>4.420.431</b>

**Nota 17. Préstamos**

	Notas	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No Corrientes</b>			
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	17.263.430	18.421.949
<b>Subtotal Préstamos – No corrientes</b>		<b>17.263.430</b>	<b>18.421.949</b>
<b>Corrientes</b>			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	17.1	3.830.321	3.970.218
Préstamos recibidos en moneda extranjera	17.1	4.606.169	4.697.699
Otros pasivos financieros		664.970	2.023.544
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		164.712	4.268
Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera		8.301	-
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.2	1.584.129	1.161.229
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	17.3	1.656	4.925
<b>Subtotal Préstamos – Corrientes</b>		<b>10.860.258</b>	<b>11.861.883</b>
<b>Total Préstamos</b>		<b>28.123.688</b>	<b>30.283.832</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

28

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 17. Préstamos (continuación)**

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

<b>POR EL PERIODO</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Saldos al inicio	30.283.832	50.973.654
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(2.390.235)	(27.565.863)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	-	204.971
Intereses devengados	504.414	2.168.601
Efectos de la variación del tipo de cambio	766.819	4.366.281
Adelantos en cuenta corriente	(1.029.778)	2.027.805
Pagos de capital	(303.445)	(3.099.551)
Pagos de intereses	-	(642.994)
Efecto de conversión de estados financieros	292.081	1.850.928
<b>Saldo al cierre</b>	<b>28.123.688</b>	<b>30.283.832</b>

**17.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria**

No existen modificaciones y/o nueva información a mencionar sobre los estados financieros intermedios consolidados al 31 de marzo de 2025, que deban ser detallados. A excepción de:

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

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

**(c) Préstamo Ponte Armelina S.A.**

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

**17.2 Obligaciones Negociables**

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

<b>Clase</b>	<b>Mar 31, 2025</b>		<b>Dic 31, 2024</b>	
	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>
XVI	16.827.952	1.111.460	17.527.232	1.113.491
XVII	435.478	472.669	894.717	47.738
<b>Total</b>	<b>17.263.430</b>	<b>1.584.129</b>	<b>18.421.949</b>	<b>1.161.229</b>

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

**17.3 Arrendamiento Financiero**

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

	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Hasta 1 año	1.658	4.950
Cargos financieros futuros	(2)	(25)
<b>Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>1.656</b>	<b>4.925</b>

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

	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Hasta 1 año	1.656	4.925
<b>Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>1.656</b>	<b>4.925</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

29

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 18. Otras cargas fiscales**

<b>Corrientes</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	197.100	196.669
Impuesto al Valor Agregado	-	120.179
Plan de pagos de impuestos provinciales	-	299
Provisión de impuestos provinciales	82.807	86.589
Provisión Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	5.363	-
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional	550.124	242.424
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	2.172	-
Otras cargas fiscales UTES	12.013	13.042
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes</b>	<b>849.579</b>	<b>659.202</b>
<b>Total Otras cargas fiscales</b>	<b>849.579</b>	<b>659.202</b>

**Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales**

	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Sueldos a pagar en moneda nacional	1.852.825	1.731.824
Sueldos a pagar en moneda extranjera	4.248	215.442
Cargas sociales a pagar en moneda nacional	328.649	381.125
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	4.690	3.150
Plan de pagos de cargas sociales	615.489	661.270
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional	996.963	1.052.943
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	11.978	16.197
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>	<b>3.814.842</b>	<b>4.061.951</b>

**Nota 20. Deudas comerciales**

<b>Corrientes</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Proveedores en moneda nacional	6.954.794	5.434.602
Proveedores en moneda extranjera	3.227.769	3.274.666
Cheques diferidos en moneda nacional	598.697	1.413.187
Provisión para gastos en moneda nacional	27.057	82.556
Provisión para gastos en moneda extranjera	375.081	514.255
Provisión de obras en moneda nacional	4.546.385	4.578.729
Provisión para obras en moneda extranjera	87.509	108.988
Fondo de reparo en moneda extranjera	34.012	33.920
Deuda comercial UTE CRIK	2.359	2.561
<b>Total Deudas comerciales – Corrientes</b>	<b>15.853.663</b>	<b>15.443.464</b>
<b>Total Deudas comerciales</b>	<b>15.853.663</b>	<b>15.443.464</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

30

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 21. Capital social**

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

Accionistas	Mar 31, 2025		Dic 31, 2024		Dic 31, 2023	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	474.174.077	51,81%	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. <sup>(3)</sup>	250.291.332	27,35%	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.773.144	20,84%	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>

1) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o "OTC") de los Estados Unidos mediante certificados globales de depósito representativos de acciones ordinarias (o "ADR"). El depositario de los ADRs es el BNY Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos.

2) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información provista por PointArgentum Master Fund LP.

3) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

**Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias**

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Ingresos por entrega de unidades	503.736	1.415.667
Ingresos por venta de inventario	211.498	958.452
Ingresos por servicios prestados	20.756.597	25.401.408
<b>Total Ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>21.471.831</b>	<b>27.775.527</b>

**Nota 23. Costos de las actividades ordinarias**

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Costos por entrega de unidades	503.736	1.415.668
Costos por venta de inventario	579.037	1.107.105
Costos por servicios prestados	17.370.138	22.301.611
<b>Total Costos de las actividades ordinarias</b>	<b>18.452.911</b>	<b>24.824.384</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

31

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 24. Gastos de comercialización**

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Sueldos y cargas sociales	363.949	464.012
Otros gastos del personal	47.566	35.039
Alquileres y expensas	32.787	33.048
Honorarios profesionales	5.417	11.062
Impuestos, tasas y contribuciones	428.041	466.582
Movilidad y viáticos	151	3.062
Gastos de computación y servicios	15.737	22.802
Gastos de oficina	9.050	10.408
Gastos de publicidad	1.315	7.360
Gastos de ventas	3.957	2.891
Gasto de posventa	22.024	55.938
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>929.994</b>	<b>1.112.204</b>

**Nota 25. Gastos de administración**

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Sueldos y cargas sociales	833.259	1.111.158
Otros gastos del personal	108.737	84.628
Alquileres y expensas	74.038	78.547
Honorarios profesionales	212.967	158.791
Honorarios al Directorio	19.370	36.915
Honorarios a la sindicatura	7.772	15.652
Gastos de oferta pública	3.184	17.154
Impuestos, tasas y contribuciones	4.511	5.325
Movilidad y viáticos	5.002	3.080
Gastos de computación y servicios	56.086	51.058
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	56.872	73.569
Gastos de oficina	22.182	26.951
Gastos de mantenimiento de equipos	2.654	6.242
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	141	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	188.366	194.616
Seguros	67.197	24.929
Gastos generales	3.837	13.168
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>1.666.175</b>	<b>1.901.783</b>

**Nota 26. Otros gastos operativos**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Gastos bancarios	11.669	42.391
Gastos de consorcio	25.524	49.219
Otros créditos incobrables	78.778	127.255
Vicios ocultos	1.489	36.163
Otros gastos no deducibles	47.950	32.226
Acuerdos contractuales	438.850	67.134
<b>Total Otros gastos operativos</b>	<b>604.260</b>	<b>354.388</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

32

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos**

<b>(Pérdida)/Ganancia por:</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Mar 31, 2024</b>
Recupero de gastos	-	23.410
Alquileres ganados	19.623	2.514
Juicios y otras contingencias	(3.323.690)	(2.833.705)
Venta de propiedad, planta y equipo	-	440.906
Impuestos no recuperables	(1.616)	(45.918)
Diversos	633	33.165
<b>Total Otros ingresos y egresos, netos</b>	<b>(3.305.050)</b>	<b>(2.379.628)</b>

**Nota 28. Resultados financieros**

	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Mar 31, 2024</b>
<b>Diferencias de cambio</b>		
Ingresos por diferencias cambiarias	141.187	220.117
Egresos por diferencias cambiarias	(926.298)	(1.852.885)
<b>Total Diferencias de cambio</b>	<b>(785.111)</b>	<b>(1.632.768)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses	231.590	567.665
Actualizaciones índices	72.403	574.097
Resultado por tenencia de inversiones transitorias	79.879	139.504
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>383.872</b>	<b>1.281.266</b>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses	(733.419)	(1.180.749)
<b>Subtotal Intereses</b>	<b>(733.419)</b>	<b>(1.180.749)</b>
<b>Otros costos financieros</b>		
Resultado por descuento de documentos	(428.815)	(821.898)
Valor actual	-	(178.217)
<b>Subtotal Otros costos financieros</b>	<b>(428.815)</b>	<b>(1.000.115)</b>
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(1.162.234)</b>	<b>(2.180.864)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(1.563.473)</b>	<b>(2.532.366)</b>

**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 marzo de 2025 y 2024:

	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Mar 31, 2024</b>
Impuesto Diferido	237.838	(4.099.252)
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>237.838</b>	<b>(4.099.252)</b>

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 9 de mayo de 2025

33

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

<b>Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Quebranto de fuente nacional	3.153.704	3.212.300
Provisiones de gastos varios	937.725	210.000
Propiedades, planta y equipo	(120.475)	(131.322)
Valuación leasing financiero	(5.661)	(6.146)
Gratificaciones	444.503	400.496
Ingresos diferidos	5.563	6.040
Créditos Incobrables	180.178	174.256
Inversiones transitorias	(60.647)	(67.330)
Inventarios	(14.278.963)	(14.074.927)
Valuación propiedades de inversión	(1.453.070)	(1.366.765)
Valuación de moneda extranjera	26.679	28.965
Costos financieros	(27.593)	(29.957)
Valuación obligaciones negociables	(555.509)	(547.729)
Valuación pasivos del contrato	11.153.220	11.358.609
Valuación UTES	(135)	(147)
Otros créditos	(3.946.092)	(3.915.776)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	-	(34.540)
Activos intangibles	(16.090)	(16.546)
<b>Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido</b>	<b>(4.562.663)</b>	<b>(4.800.519)</b>

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

	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Mar 31, 2024</b>
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	536.435	(1.438.983)
Actualización de quebrantos	-	337.476
Autónomos	(94)	(281)
Inversiones Permanentes	294.612	(1.543.809)
Honorarios Directorio	(4.537)	-
Gastos de rodados	(41)	(94)
Consumo ajuste por inflación impositivo	(1.130.186)	(4.249.467)
Impuestos no deducibles	-	(9.927)
Gastos no deducibles	-	(9.925)
Intangibles	(58)	(90)
Valuación pasivos del contrato	225.161	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	309.405	2.807.762
Otros ajustes	7.141	8.086
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>237.838</b>	<b>(4.099.252)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

34

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018 dispuso que, a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo, el mismo tendrá vigencia para los periodos que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer periodo a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos periodos, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de marzo 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 marzo de 2025, netos de las provisiones por desvalorizaciones estimadas, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Año de Vencimiento	Pesos
2025	209.906
2027	13.484
2029	2.930.314
<b>Total</b>	<b>3.153.704</b>

**Nota 30. Partes relacionadas**

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

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>		
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	8.361	2.594
<b>Subtotal</b>	<b>8.361</b>	<b>2.594</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	44	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	530.887	490.329
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	486
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	941.253	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	800.000	-
<b>Subtotal</b>	<b>2.272.632</b>	<b>490.815</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corriente</b>	<b>2.280.993</b>	<b>493.409</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>	<b>2.280.993</b>	<b>493.409</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente</b>		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	71.445	71.445
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes</b>	<b>71.445</b>	<b>71.445</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>		
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. moneda nacional	157	170
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	409	409
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	288.554	313.281
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes</b>	<b>289.120</b>	<b>313.860</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>	<b>360.565</b>	<b>385.305</b>

b) Al 31 de marzo de 2025 y 2024, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

35

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 30. Partes relacionadas (continuación)**
**- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(21.990)	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos por participación	-	(7.648)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	-	104.315
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	(86.147)	-
FDB S.A.	Aportes Financieros	(66.737)	(86.968)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(696.844)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	-	30.487
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(800.000)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	5.429	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	-	(444.238)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	22.212
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(1.530.000)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	588.748	-

**-Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(4)	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	21.990	-
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	86.147	104.559
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(36.226)	(101.672)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	-	(466)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	13	176
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(38)	(616)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(205)	(17.081)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	(145.798)	(2.026.789)
Marina Río Luján S.A. (1)	Resultados financieros	-	(1.200.438)

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

c) El Directorio de la Sociedad estableció que las Gerencias de primera línea de las mismas, en los términos del Art 270 de la Ley General de Sociedades, son las siguientes: Gerencia General; Gerencia de Finanzas y Administración; Gerencia de Operaciones; Gerencia de Asuntos Legales. Compensaciones al Directorio: La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la Compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas.

El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias. Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias.

**Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas**
**31.1 Bienes de disponibilidad restringida**

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

**Nota 32. Reclamos**

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

36

Adler, Hasenclever &amp; 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

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 32. Reclamos (continuación)

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

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

Tennenbaum y MFF, titulares en conjunto de Obligaciones Negociables Convertibles por el equivalente a 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](http://www.cnv.gov.ar)), cuya publicación también motivó el respectivo Hecho Relevante (publicado bajo el ID 2576308); tal como fue oportunamente anticipado además por la Sociedad en su respectivo prospecto. Además, el 11 de diciembre de 2020, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires publicó un aviso mediante el cual: (i) dio efecto a la conversión de la totalidad de las Obligaciones Negociables Convertibles que se encontraban en circulación (que fueron obligatoriamente convertidas de acuerdo con lo establecido en sus condiciones de emisión) en 49.800.000 Acciones Ordinarias escriturales (1 voto) de v/n \$ 1,- cada una; (ii) canceló el listado de las mencionadas Acciones Preferidas Clases A y B y (iii) transfirió la autorización otorgada a la Sociedad para el listado de cada una de ellas.

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

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

(i) la desestimación de la pretensión de Tennenbaum y MFF presentada en el marco de la “Trust Indenture Act” (la “TIA”), por la cual afirmaban que, al enmendar el Indenture Original, el Indenture Suplementario violaba dicho Indenture Original, determinando al respecto que el umbral de conversión obligatorio no era en sí mismo un término esencial del Indenture Original y rechazando de esta manera las afirmaciones de Tennenbaum y MFF de que, al enmendar el umbral de conversión obligatorio, el Indenture Suplementario había afectado términos esenciales contenidos en el Indenture Original; y

(ii) rechazar el pedido de la Sociedad de desestimar en esta instancia la prosecución del reclamo de Tennenbaum y MFF sobre el presunto error en la determinación por parte del Directorio de la Sociedad que resolvió que se había alcanzado el umbral necesario de conversión obligatoria de las Obligaciones Negociables Convertibles, considerando que esa determinación debía ser objeto de mayor análisis a través de la continuación del juicio a ese respecto.

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

37

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

Ignacio Arrieta

Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale

Presidente

**GCDI S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. Reclamos (continuación)****Acción civil en Nueva York - Merkin Family Foundation y Tennenbaum Living Trust**

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

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

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

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

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

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

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

**Acción civil en Nueva York – Ayres Argentina Master Fund Limited**

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

38

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 32. Reclamos (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

### Nota 33. Propiedades de inversión

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

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Al 1° de enero de 2025	9.475.789	17.309.883
Ajustes por medición a valor razonable	(404.417)	(7.834.094)
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>9.071.372</b>	<b>9.475.789</b>

### Nota 34. Información de segmentos

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

39

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 34. Información de segmentos (continuación)**

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

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Mar 31, 2025	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2024
<b>ACTIVO</b>						
Activos no corriente	46.554.180	55.725.886	102.280.066	49.233.719	56.455.952	105.689.671
Activos corriente	34.635.417	6.920.154	41.555.571	34.881.303	7.094.183	41.975.486
<b>Total de activos</b>	<b>81.189.597</b>	<b>62.646.040</b>	<b>143.835.637</b>	<b>84.115.022</b>	<b>63.550.135</b>	<b>147.665.157</b>
<b>PASIVO</b>						
Pasivos no corriente	983.396	80.318.399	81.301.795	1.048.815	81.714.090	82.762.905
Pasivos corriente	27.660.212	27.475.098	55.135.310	29.611.990	25.873.771	55.485.761
<b>Total de pasivos</b>	<b>28.643.608</b>	<b>107.793.497</b>	<b>136.437.105</b>	<b>30.660.805</b>	<b>107.587.861</b>	<b>138.248.666</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>						
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>52.545.989</b>	<b>(45.147.457)</b>	<b>7.398.532</b>	<b>53.454.217</b>	<b>(44.037.726)</b>	<b>9.416.491</b>

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Mar 31, 2025	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	20.755.356	716.475	21.471.831	25.400.311	2.375.216	27.775.527
Costos de las actividades ordinarias	(17.370.138)	(1.082.773)	(18.452.911)	(22.207.924)	(2.616.460)	(24.824.384)
<b>Resultado bruto</b>	<b>3.385.218</b>	<b>(366.298)</b>	<b>3.018.920</b>	<b>3.192.387</b>	<b>(241.244)</b>	<b>2.951.143</b>
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(1.972.269)	(567.028)	(2.539.297)	(2.384.033)	(556.384)	(2.940.417)
Otros Gastos Operativos	(368.385)	(235.875)	(604.260)	(122.405)	(231.983)	(354.388)
Otros gastos (sin amortizaciones)	(1.700)	(916)	(2.616)	(1.701)	(915)	(2.616)
Depreciaciones	(36.967)	(19.905)	(56.872)	(47.821)	(25.749)	(73.570)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	(404.417)	(404.417)	-	(5.191.079)	(5.191.079)
Otros ingresos y egresos, netos	(160.562)	(3.144.488)	(3.305.050)	(297.549)	(2.082.079)	(2.379.628)
<b>Resultado operativo</b>	<b>845.335</b>	<b>(4.738.927)</b>	<b>(3.893.592)</b>	<b>338.878</b>	<b>(8.329.433)</b>	<b>(7.990.555)</b>
Resultado por inversiones en sociedades	659.413	847.061	1.506.474	307.572	(4.308.192)	(4.000.620)

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

40

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 34. Información de segmentos (continuación)**

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

*Por los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2025 y sus respectivos comparativos de 2024.*

	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2025	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	21.471.831	-	21.471.831	27.775.527	-	27.775.527
	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2025	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2024
Inventarios	45.915.444	-	45.915.444	46.198.403	-	46.198.403
Créditos por ventas	506.541	-	506.541	603.046	-	603.046
Otros créditos	10.257.635	-	10.257.635	11.197.344	-	11.197.344
Propiedades de inversión	9.071.372	-	9.071.372	9.475.789	-	9.475.789
Propiedades, planta y equipo	553.045	-	553.045	595.373	-	595.373
Activos intangibles	70.618	-	70.618	73.234	-	73.234
Activos por impuestos	732.234	-	732.234	623.485	-	623.485
Inversiones en Sociedades	5.614.967	-	5.614.967	7.364.787	-	7.364.787
Plusvalía	29.558.210	-	29.558.210	29.558.210	-	29.558.210
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>102.280.066</b>	<b>-</b>	<b>102.280.066</b>	<b>105.689.671</b>	<b>-</b>	<b>105.689.671</b>

**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:

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
<b>Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción</b>		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(2.017.959)	(886.175)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	(2.017.959)	(886.175)
<b>Promedio ponderado de acciones ordinarias</b>		
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	<b>915.239</b>	<b>915.239</b>
Resultado por acción básica	<b>(2,20)</b>	<b>(0,97)</b>
Resultado por acción diluida	<b>(2,20)</b>	<b>(0,97)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

41

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV**

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 14
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	No corresponde
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 28

**Nota 37. Determinación de valores razonables**

**A. Instrumentos financieros por categoría**

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

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

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	604.139	185.121	789.260
Créditos por ventas	-	22.322.634	22.322.634
Otros créditos	-	19.490.151	19.490.151
Créditos con partes relacionadas	-	2.280.993	2.280.993
<b>Totales activos al 31 de marzo de 2025</b>	<b>604.139</b>	<b>44.278.899</b>	<b>44.883.038</b>

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.196.356	638.648	1.835.004
Créditos por ventas	-	24.067.494	24.067.494
Otros créditos	-	19.299.519	19.299.519
Créditos con partes relacionadas	-	493.409	493.409
<b>Totales activos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1.196.356</b>	<b>44.499.070</b>	<b>45.695.426</b>

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	15.819.651	15.819.651
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	27.458.718	27.458.718
Otras cuentas por pagar	4.360.480	4.360.480
Deudas con partes relacionadas	360.565	360.565
<b>Totales pasivos al 31 de marzo de 2025</b>	<b>47.999.414</b>	<b>47.999.414</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

42

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 37. Determinación de valores razonables (continuación)**

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	15.443.464	15.443.464
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	30.278.907	30.278.907
Otras cuentas por pagar	4.420.431	4.420.431
Deudas con partes relacionadas	385.305	385.305
<b>Totales pasivos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>50.528.107</b>	<b>50.528.107</b>

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

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

Mientras que deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el saldo correspondiente a fondo de reparo y pasivos por ingresos fue reexpresado de acuerdo con el poder adquisitivo de la moneda al 31 de marzo 2025; en cuanto al resto del saldo de dicho rubro se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

**B. Determinación del valor razonable**

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

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

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	789.260	-	-	789.260
Propiedades de inversión	-	9.071.370	-	9.071.370
<b>Totales al 31 de marzo de 2025</b>	<b>789.260</b>	<b>9.071.370</b>	<b>-</b>	<b>9.860.630</b>

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.835.004	-	-	1.835.004
Propiedades de inversión	-	9.475.789	-	9.475.789
<b>Totales al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1.835.004</b>	<b>9.475.789</b>	<b>-</b>	<b>11.310.793</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

43

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

44

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 38.1 Otros juicios relacionados con la obra Astor San Telmo

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

La Sociedad posee en la actualidad 14 (catorce) demandas civiles en las cuales se ha presentado y contestado sus respectivas demandas argumentando que se ha visto impedida de poder entregar las unidades vendidas en los plazos acordados en los boletos por causa de la suspensión de las obras, primero total y luego parcial, ordenada en el juicio de amparo (ver nota correspondiente) entendiéndose que ello obedece a un caso de fuerza mayor toda vez que la misma contaba con un permiso de obra debidamente

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

45

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

**38.1 Otros juicios relacionados con la obra Astor San Telmo**

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

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

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

La Sociedad ha sido objeto de medidas de embargo en dos (2) de las causas sobre sus cuentas bancarias y sobre el inmueble donde se construye el proyecto en algunos de los juicios. Dichas medidas fueron cuestionadas por la Sociedad que ha solicitado la sustitución de los embargos por seguros de caución. En uno de los casos también requirió la adecuación del monto del embargo por entender que el mismo excede los parámetros fijados en la sentencia de primera instancia para la determinación del crédito del reclamante, lo cual también se encuentra pendiente de resolución.

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

**Nota 39. Información sobre los ingresos por contratos**

**39.1 Desagregación de los ingresos**

*Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

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

<b>Marcas</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Mar 31, 2024</b>
Metra	503.736	1.415.668
Otros	212.739	959.548
<b>Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>716.475</b>	<b>2.375.216</b>

*Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

<b>Distribución Geográfica</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Mar 31, 2024</b>
Argentina		
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	212.739	959.548
Rosario	503.736	1.415.668
<b>Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>716.475</b>	<b>2.375.216</b>

*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 periodos de tres meses:

<b>Tipo de proyecto</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Mar 31, 2024</b>
Residencial	9.382.422	9.576.640
Obra industrial	1.313.953	1.117.798
Comercial	9.843.844	14.640.785
Otros	215.137	65.088
<b>Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>20.755.356</b>	<b>25.400.311</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

46

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Tipo de cliente	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Privados	19.430.694	24.336.822
Públicos	1.324.662	1.063.489
<b>Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>20.755.356</b>	<b>25.400.311</b>

Tipo de contratos	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Índice CAC	17.509.897	22.035.180
Índice UVA – BCRA	4.302	-
Índice INDEC	2.025.586	1.508.659
Otros	1.215.571	1.856.472
<b>Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción y servicios</b>	<b>20.755.356</b>	<b>25.400.311</b>

**39.2 Evolución de los contratos**

	Balance al 1ero de enero 2025	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+/-) Modificaciones de contrato	Balance al 31 de marzo de 2025
Construcción – UTE	92.741.459	-	(20.755.356)	6.965.962	78.952.065
Real Estate	273.275.836	402.423	(716.475)	(88.380.071)	184.581.713
<b>Saldo de los contratos</b>	<b>366.017.295</b>	<b>402.423</b>	<b>(21.471.831)</b>	<b>(81.414.109)</b>	<b>263.533.778</b>

Al 31 de marzo de 2025, la Compañía cuenta con un saldo de contratos en cartera equivalente a \$263.533 millones, de los cuales \$78.952 millones corresponden a contratos de construcción para terceros y \$184.581 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 40. Información sobre inversiones en sociedades**
**40.1 Inversión en asociadas**

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Limp Ar Rosario S.A.	40%
	<b>Limp Ar Rosario S.A.</b>
Activos	11.275.262
Pasivo	6.549.369
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>4.725.893</b>
<b>Resultado neto del periodo</b>	<b>710.502</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

47

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**

**40.2 Operaciones Conjuntas**

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

Al 31 de marzo 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 – PYPESA 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%
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT (“L’Avenue”)	50,00%

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 31 de marzo de 2025 son los siguientes:

	Hospital Esteban Echeverría*	Museo Malvinas Argentinas**	ProCreAr*	L’Avenue
Activos	11.647	2.639	302.235	2.270.716
Pasivo	118.807	38.899	278.233	306.255
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>(107.160)</b>	<b>(36.260)</b>	<b>24.002</b>	<b>1.964.461</b>
<b>Resultado neto del periodo</b>	<b>(204.160)</b>	<b>76.656</b>	<b>19.672</b>	<b>2.270.717</b>

\* Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2022, reexpresados al 31 de marzo de 2025.

\*\* Los saldos corresponden al 31 de diciembre de 2023, reexpresados al 31 de marzo de 2025.

**40.3 Inversión en negocios conjuntos**

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

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

	LAM S.A.
Activos	16.686.659
Pasivos	9.296.128
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>7.390.531</b>
<b>Resultado neto del periodo</b>	<b>748.875</b>

**40.4 Resumen de saldos por Sociedad**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	6.237	6.237
Limp Ar Rosario S.A.	1.837.995	2.383.749
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	3.770.735	4.974.8-01
<b>Total Inversiones en sociedades</b>	<b>5.614.967</b>	<b>7.364.787</b>

La Sociedad ha registrado al 31 de marzo de 2025 un pasivo por \$71.445 con CAPUTO S.A - ELEPRINT S.A UTE, dichos saldos se exponen en el rubro “Saldos con partes relacionadas” dentro del pasivo no corriente (Nota 30).

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

48

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 40. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**

**40.4 Resumen de saldos por Sociedad**

La evolución de las inversiones en sociedades al 31 de marzo 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	4.974.801	2.383.749	6.237
<b>Movimientos del periodo:</b>			
Resultado VPP del periodo	381.678	284.081	-
Ajuste normas contables	1.315	-	-
Distribución de dividendos	(1.587.059)	(829.835)	-
<b>Total inversiones al 31 de marzo 2025</b>	<b>3.770.735</b>	<b>1.837.995</b>	<b>6.237</b>

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

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 13.579.739 y debido a tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, dicha situación fue tratada en la Asamblea de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2025, reduciendo el Ajuste de Capital por el valor del total del resultado por el ejercicio 2024.

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

**Nota 42. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2025, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 9 de mayo de 2025.

**Nota 43. Hechos posteriores**

Con fecha 25 de abril de 2025, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobó por mayoría de votos computables, el aumento del capital social mediante la emisión de hasta 3.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a percibir dividendos a partir de la fecha en que sean suscriptas. Esta oferta se realiza a través de una suscripción pública en el mercado de capitales del país y/o exterior con un valor nominal en su sumatoria de \$3.000.000.000.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del periodo y la emisión de los presentes estados financieros, salvo en lo mencionado en la Nota 32 de los estados financieros consolidados, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2025, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

49

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente



# **ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**

**AL 31 DE MARZO DE 2025**

*(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)*

GCDI S.A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	553.045	595.373
Activos intangibles	6	70.618	73.234
Propiedades de inversión	7	610.470	650.097
Inversiones permanentes	8	12.553.552	14.759.441
Plusvalía	9	29.558.210	29.558.210
Inventarios	11	45.915.444	46.198.403
Activos por Impuesto	12	732.160	623.405
Activos del contrato		60.339	59.863
Otros créditos	13	10.257.635	11.197.344
Créditos por ventas	14	506.541	603.046
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>100.818.014</b>	<b>104.318.416</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios	11	1.782.324	1.917.560
Otros créditos	13	10.729.084	10.891.464
Créditos con partes relacionadas	33	3.707.447	1.913.511
Créditos por ventas	14	21.755.275	23.394.162
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	766.116	1.786.500
<b>Total del activo corriente</b>		<b>38.740.246</b>	<b>39.903.197</b>
<b>Total del activo</b>		<b>139.558.260</b>	<b>144.221.613</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Participación controladora		<b>7.398.532</b>	<b>9.416.491</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Provisiones	17	6.359.279	6.163.468
Pasivos del contrato	18	52.330.812	52.530.160
Pasivos por impuestos	16	3.040.234	3.369.207
Otras cuentas por pagar	19	714.166	775.364
Saldos con partes relacionadas	33	71.445	71.445
Prestamos	20	17.263.430	18.421.949
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>79.779.366</b>	<b>81.331.593</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Provisiones	17	7.208.405	4.419.119
Pasivos del contrato	18	12.512.928	14.980.853
Otras cuentas por pagar	19	3.646.314	3.645.067
Deudas con partes relacionadas	33	6.470.992	7.493.219
Préstamos	20	3.290.246	4.081.355
Otras cargas fiscales	21	840.833	659.202
Remuneraciones y cargas sociales	23	3.793.926	4.038.924
Deudas comerciales	22	14.616.718	14.155.790
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>52.380.362</b>	<b>53.473.529</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>132.159.728</b>	<b>134.805.122</b>
<b>Total del patrimonio y del pasivo</b>		<b>139.558.260</b>	<b>144.221.613</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

51

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	25	21.471.831	27.775.527
Costo de las actividades ordinarias	26	(18.452.911)	(24.822.548)
<b>Resultado bruto</b>		<b>3.018.920</b>	<b>2.952.979</b>
Gastos de comercialización	27	(917.538)	(1.099.112)
Gastos de administración	28	(1.631.632)	(1.853.403)
Otros gastos operativos	29	(592.154)	(332.262)
Otros gastos		(2.616)	(2.615)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	(39.626)	(279.827)
Otros egresos netos	30	(3.324.892)	(2.414.188)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(3.489.538)</b>	<b>(3.028.428)</b>
Resultado de inversiones permanentes	8	936.138	(10.259.674)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	31	(808.722)	(1.638.020)
Ingresos financieros	31	454.569	1.380.091
Costos financieros	31	(1.011.289)	(1.991.919)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		1.316.042	13.439.132
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias</b>		<b>(2.602.800)</b>	<b>(2.098.818)</b>
Impuesto a las Ganancias	32	328.973	(2.871.799)
<b>Resultado del período</b>		<b>(2.273.827)</b>	<b>(4.970.617)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		255.868	4.084.442
<b>Total Otro resultado integral</b>		<b>255.868</b>	<b>4.084.442</b>
<b>Resultado integral total del período</b>		<b>(2.017.959)</b>	<b>(886.175)</b>
<b>Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora</b>			
Básico		(2,20)	(0,97)
Diluido		(2,20)	(0,97)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

52

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 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
<b>Al 1º de enero de 2025</b>	915.238	39.439.095	-	-	(7.258)	40.347.075	(1.409.874)	(16.652.779)	-	(12.867.931)	9.416.491
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.273.827)	(2.273.827)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	255.868	-	-	255.868
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	<b>255.868</b>	-	<b>(2.273.827)</b>	<b>(2.017.959)</b>
<b>Saldos al 31 de marzo de 2025</b>	<b>915.238</b>	<b>39.439.095</b>	-	-	<b>(7.258)</b>	<b>40.347.075</b>	<b>(1.409.874)</b>	<b>(16.396.911)</b>	-	<b>(15.141.758)</b>	<b>7.398.532</b>

	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
<b>Al 1º de enero de 2024</b>	915.238	44.860.104	-	3.419.751	(7.259)	49.187.834	(1.409.874)	(22.255.052)	-	(8.840.763)	16.682.145
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.970.617)	(4.970.617)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	4.084.442	-	-	4.084.442
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	<b>4.084.442</b>	-	<b>(4.970.617)</b>	<b>(886.175)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>915.238</b>	<b>44.860.104</b>	-	<b>3.419.751</b>	<b>(7.259)</b>	<b>49.187.834</b>	<b>(1.409.874)</b>	<b>(18.170.610)</b>	-	<b>(13.811.380)</b>	<b>15.795.970</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Fernando Torós (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADOS**
**POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
<b><u>Actividades de operación</u></b>		
Resultado del período	(2.273.827)	(4.970.617)
Impuesto a las ganancias	(328.973)	2.871.799
Resultado de inversiones permanentes	(936.138)	10.259.674
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	56.872	73.569
Amortizaciones de activos intangibles	2.616	2.615
Resultado por valor razonable en propiedades de inversión	39.626	279.827
Diferencia de cambio e intereses devengados	(654.222)	(10.310.749)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	-	(440.906)
Valor actual de activos y pasivos	-	178.217
Aumento de provisiones	(2.885.631)	(2.765.455)
Efecto de la conversión de estados financieros	255.868	4.084.442
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(39.978)	(40.857)
<b><u>Cambios en activos y pasivos operativos</u></b>		
Créditos por ventas	1.735.392	5.921.517
Otros créditos	1.102.089	1.006.242
Créditos con partes relacionadas	(1.793.936)	970.820
Inventarios	418.195	1.065.390
Pasivos/Activos por impuestos	(437.728)	2.992.568
Activos del contrato	(476)	-
Deudas comerciales	460.928	(881.114)
Remuneraciones y cargas sociales	(244.998)	(694.684)
Otras cargas fiscales	510.604	(2.944.855)
Saldos con partes relacionadas	(1.136.495)	(2.663.913)
Pasivos del contrato	524.866	(4.240.559)
Provisiones	5.870.728	2.485.266
Otras cuentas por pagar	(3.252.090)	(3.699.412)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de operación</b>	<b>(3.006.708)</b>	<b>(1.461.175)</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(14.544)	(44.446)
Dividendos en sociedades asociadas	2.416.894	907.031
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	-	440.906
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>2.402.350</b>	<b>1.303.491</b>
<b><u>Actividades de financiación</u></b>		
Préstamos (Nota 20)	(1.295.406)	38.423
<b>Flujo neto de efectivo (aplicado)/generado por las actividades de financiación</b>	<b>(1.295.406)</b>	<b>38.423</b>
<b><u>Resultados financieros y por tenencia generados por efectivo</u></b>		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda por Efectivo y Equivalentes de Efectivo	879.380	59.629
<b>Aumento del efectivo por resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo</b>	<b>879.380</b>	<b>59.629</b>
(Disminución) neto del efectivo y equivalentes	(1.020.384)	(59.632)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.786.500	2.014.343
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)</b>	<b>766.116</b>	<b>1.954.711</b>

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

Adler, Hasenclever &amp; 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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 1. Propósito de los estados financieros

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de marzo de 2025, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV.

### Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés). Los presentes estados financieros intermedios separados condensados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de marzo de 2025, han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV, optando por presentar los estados financieros correspondiente a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados de la Sociedad, correspondientes al período económico finalizado al 31 de diciembre de 2024.

### Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros consolidados.

### Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

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

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados al 31 de marzo de 2025. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros separados se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados.

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitido por el IASB.

Los presentes estados financieros corresponden al período iniciado el 1° de enero de 2025 y terminado el 31 de marzo de 2025. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último período económico cerrado al 31 de diciembre de 2024, y presenta información comparativa de los estados de resultado del período y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 9 de mayo de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**  
**AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 5. Propiedades, planta y equipo**

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

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Total
Valor de origen						
Balance al 1º de enero de 2025	98.386	244.157	38.620	77.729	2.090.918	2.549.810
Adquisiciones	-	14.544	-	-	-	14.544
<b>Total</b>	<b>98.386</b>	<b>258.701</b>	<b>38.620</b>	<b>77.729</b>	<b>2.090.918</b>	<b>2.564.354</b>
Depreciación y deterioro						
Balance al 1º de enero de 2025	(88.540)	(203.710)	(38.620)	(24.272)	(1.599.295)	(1.954.437)
Depreciaciones	(1.501)	(7.384)	-	(3.866)	(44.121)	(56.872)
<b>Total</b>	<b>(90.041)</b>	<b>(211.094)</b>	<b>(38.620)</b>	<b>(28.138)</b>	<b>(1.643.416)</b>	<b>(2.011.309)</b>
<b>Valor residual Mar 31, 2025</b>	<b>8.345</b>	<b>47.607</b>	<b>-</b>	<b>49.591</b>	<b>447.502</b>	<b>553.045</b>

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Maquinarias	Total
Valor de origen						
Balance al 1º de enero de 2024	102.722	196.956	482.946	456.516	3.524.115	4.763.255
Adquisiciones	-	47.279	-	35.324	-	82.603
Disminuciones	(4.336)	(78)	(444.326)	(414.111)	(1.433.197)	(2.296.048)
<b>Total</b>	<b>98.386</b>	<b>244.157</b>	<b>38.620</b>	<b>77.729</b>	<b>2.090.918</b>	<b>2.549.810</b>
Depreciación y deterioro						
Balance al 1º de enero de 2024	(86.150)	(147.760)	(469.886)	(422.892)	(2.721.584)	(3.848.272)
Depreciaciones	(6.716)	(56.028)	(12.873)	(15.486)	(196.801)	(287.904)
Disminuciones	4.326	78	444.139	414.106	1.319.090	2.181.739
<b>Total</b>	<b>(88.540)</b>	<b>(203.710)</b>	<b>(38.620)</b>	<b>(24.272)</b>	<b>(1.599.295)</b>	<b>(1.954.437)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2024</b>	<b>9.846</b>	<b>40.447</b>	<b>-</b>	<b>53.457</b>	<b>491.623</b>	<b>595.373</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
 Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 6. Activos intangibles

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

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2025	104.628	104.628
<b>Total</b>	<b>104.628</b>	<b>104.628</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2025	(31.394)	(31.394)
Amortizaciones	(2.616)	(2.616)
<b>Total</b>	<b>(34.010)</b>	<b>(34.010)</b>
<b>Valor residual Mar 31, 2025</b>	<b>70.618</b>	<b>70.618</b>

	Marcas	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2024	104.628	104.628
Disminuciones		
<b>Total</b>	<b>104.628</b>	<b>104.628</b>
Amortización y deterioro		
Balance al 1º de enero de 2024	(20.931)	(20.931)
Amortización	(10.463)	(10.463)
Disminuciones		
<b>Total</b>	<b>(31.394)</b>	<b>(31.394)</b>
<b>Valor residual Dic 31, 2024</b>	<b>73.234</b>	<b>73.234</b>

### Nota 7. Propiedades de inversión

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

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Al 1º de enero de 2025	650.097	933.098
Ajustes por medición a valor razonable	(39.627)	(283.001)
<b>Total Propiedad de Inversión al 31 de marzo de 2025</b>	<b>610.470</b>	<b>650.097</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	10	6.237	6.237
La Maltería S.A.U.	10	6.938.585	7.394.654
Limp Ar Rosario S.A.	10	1.837.995	2.383.749
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	10	3.770.735	4.974.801
<b>Total Inversiones en sociedades</b>		<b>12.553.552</b>	<b>14.759.441</b>

La Sociedad ha registrado al 31 de marzo de 2025 un pasivo por \$6.181.872 con TGLT Uruguay S.A, \$71.445 con CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE, \$411 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 \$6.612.708 con TGLT Uruguay S.A, \$ 65.806 con CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE, \$410 de GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE. Dichos saldos se exponen en el rubro "Saldos con partes relacionadas" dentro del pasivo corriente (Nota 33).

### 8.1 Evolución de las inversiones en sociedades

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

	La Maltería S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2025	7.394.654	4.974.801	2.383.749	6.237
<b>Movimientos del período:</b>				
Resultado de Inversiones permanentes	(241.567)	381.678	284.081	-
Ajustes de período anteriores	-	-	-	-
Ajuste de Normas contables	(214.502)	1.315	-	-
Distribución de dividendos	-	(1.587.059)	(829.835)	-
<b>Total inversiones al 31 de marzo de 2025</b>	<b>6.938.585</b>	<b>3.770.735</b>	<b>1.837.995</b>	<b>6.237</b>

### Nota 9. Plusvalía

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Valor residual Mar 31, 2025	29.558.210	29.558.210
Pérdida por deterioro	-	-
<b>Valor residual Mar 31, 2025</b>	<b>29.558.210</b>	<b>29.558.210</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

Información sobre el ente emisor										
Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Según el último estado financiero emitido								
		Mar 31, 2025	Dic 31, 2024	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del período	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C.Y F – Eleprint S.A – UTE (2)	-	6.237	6.237	Construcción de viviendas y locales comerciales	Peru 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	19.672	24.002	33,33%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(6.181.872)	(7.179.359)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/03/2025	18.778	(638.197)	(9.407.059)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	1.837.995	2.383.749	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/03/2025	5.680	701.502	4.725.893	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	3.770.735	4.974.801	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/03/2025	45.406	748.875	7.390.531	51%
La Maltería S.A.U. (4)	\$100 de 1 voto c/u	6.938.585	7.394.654	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.	31/03/2025	195.955	(241.567)	5.550.884	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 2024.

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

(4) Con fecha 1 de noviembre de 2022 se realizó el cambio de cierre de período social al 31 de diciembre de cada año calendario.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

59

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 11. Inventarios**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No corrientes</b>		
<b>Proyectos en Construcción</b>		
Astor San Telmo (*)	49.324.901	49.269.775
Metra Puerto Norte	8.510.139	8.848.224
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	(5.332.262)	(5.332.262)
Astor San Telmo	(6.587.334)	(6.587.334)
<b>Subtotal Inventarios – No corriente</b>	<b>45.915.444</b>	<b>46.198.403</b>
<b>Corriente</b>		
<b>Proyectos terminados</b>		
Astor Núñez	186.794	186.794
Metra Puerto Norte	7.222.584	7.357.819
Otros Proyectos	18.329	18.330
<b>Deterioros</b>		
Metra Puerto Norte	(5.645.383)	(5.645.383)
<b>Subtotal Inventarios – Corriente</b>	<b>1.782.324</b>	<b>1.917.560</b>
<b>Total Inventarios</b>	<b>47.697.768</b>	<b>48.115.963</b>

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

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

No corriente	ASTOR SAN TELMO	METRA PUERTO NORTE 2
	Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2025	42.682.440
Traspaso a corriente	-	(356.692)
Altas del período	55.127,00	18.606
<b>Total Inventarios no corrientes al 31 de marzo de 2025</b>	<b>42.737.567</b>	<b>3.177.877</b>

Corriente	ASTOR NUÑEZ	METRA PUERTO NORTE 1	METRA PUERTO NORTE 2	OTROS PROYECTOS
	Saldo Inicial Inventarios al 1° de enero 2025	186.794	304.750	1.407.687
Traspaso a corriente	-	-	356.692	-
Altas del período	-	-	7.441	-
Entregas del período	-	-	(499.369)	-
<b>Total Inventarios corrientes al 31 de marzo de 2025</b>	<b>186.794</b>	<b>304.750</b>	<b>1.272.451</b>	<b>18.329</b>

**Nota 12. Activos por impuestos**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	688	747
Impuesto a la Ganancias	731.472	622.658
<b>Total Activos por Impuestos</b>	<b>732.160</b>	<b>623.405</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

60

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 13. Otros créditos**

<b>No corriente</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta en moneda nacional	159.783	168.045
Unidades recibidas por canje	10.097.852	11.029.299
<b>Subtotal Otros créditos – No corriente</b>	<b>10.257.635</b>	<b>11.197.344</b>
<b>Corriente</b>		
Anticipos a proveedores en moneda nacional	3.034.667	3.429.456
Créditos impositivos UTES	118.275	128.410
Créditos varios UTES	502.853	545.943
Depósitos en garantía en moneda nacional	469	509
Depósitos en garantía en moneda extranjera	40.389	42.130
Depósitos judiciales	11.268	12.234
Fondo de equipamiento a cobrar moneda extranjera	31.990	33.369
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional	4.577	4.969
Gastos a recuperar	464	504
Crédito a cobrar por venta de propiedad, planta y equipo	-	29
Gastos a rendir en moneda nacional	40.113	28.573
Impuesto al Valor Agregado	19.119	35.034
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	520.764	545.512
Impuestos Previsionales	81.357	78.725
Seguros a devengar	39.960	67.152
Unidades recibidas por canje	6.259.725	5.906.934
Diversos	23.094	31.981
<b>Subtotal Otros créditos – Corriente</b>	<b>10.729.084</b>	<b>10.891.464</b>
<b>Total Otros créditos</b>	<b>20.986.719</b>	<b>22.088.808</b>

**Nota 14. Créditos por ventas**

<b>No corriente</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	506.541	603.046
<b>Subtotal Créditos por ventas – No Corriente</b>	<b>506.541</b>	<b>603.046</b>
<b>Corriente</b>		
Deudores por servicios prestados en moneda nacional (1)	20.882.604	22.390.306
Deudores por servicios prestados moneda nacional UTE	406.834	441.696
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	40.182	93.899
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional	425.655	468.261
<b>Subtotal Créditos por ventas – Corriente</b>	<b>21.755.275</b>	<b>23.394.162</b>
<b>Total Créditos por ventas</b>	<b>22.261.816</b>	<b>23.997.208</b>

(1) Dentro de este saldo, se encuentra el crédito por redeterminaciones correspondientes al cliente Comisión Nacional de Energía Atómica por \$8.940.000.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

61

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale  
 Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

Créditos por ventas	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
A vencer		
Hasta 3 meses	20.374.572	18.355.427
De 3 a 6 meses	102.904	1.499.234
De 6 a 9 meses	106.263	1.436.543
De 9 a 12 meses	90.086	108.154
Más de 12 meses	506.541	603.046
Vencido		
Hasta 3 meses	907.487	1.858.165
De 3 a 6 meses	52.447	28.958
De 6 a 9 meses	26.044	90.772
De 9 a 12 meses	83.608	11.728
Más de 12 meses	11.864	5.181
<b>Total</b>	<b>22.261.816</b>	<b>23.997.208</b>

### Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Caja en moneda nacional	11.351	9.742
Bancos en moneda nacional	133.946	543.258
Bancos en moneda extranjera	16.680	37.145
Fondos comunes de inversión moneda nacional	-	327.642
Fondos comunes de inversión moneda nacional en garantía	27.750	276.941
Fondo en garantía en moneda nacional	525.710	538.908
Fondo en garantía en moneda extranjera	50.679	52.864
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>766.116</b>	<b>1.786.500</b>

### Nota 16. Pasivos por impuestos

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto diferido	3.040.234	3.369.207
<b>Total Pasivos por impuestos</b>	<b>3.040.234</b>	<b>3.369.207</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

62

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 17. Provisiones**

	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No Corriente</b>				
<b>En moneda nacional</b>				
Saldos al inicio	1.055.298	5.108.170	6.163.468	4.503.961
Altas (II)	272.681	409.599	682.280	2.682.352
Recuperos (II)	(83.292)	(403.177)	(486.469)	(150.757)
Utilizaciones durante el período	-	-	-	(872.088)
<b>Total Provisiones - No Corriente</b>	<b>1.244.687</b>	<b>5.114.592</b>	<b>6.359.279</b>	<b>6.163.468</b>
<b>Corriente</b>				
<b>En moneda nacional</b>				
Saldos al inicio	3.747.316	109.067	3.856.383	3.715.804
Altas (II)	3.124.620	-	3.124.620	2.437.449
Recupero (II)	(295.767)	(8.608)	(304.375)	(173.975)
Utilización durante el período	-	(7.543)	(7.543)	(2.122.895)
Provisiones en moneda nacional	<b>6.576.169</b>	<b>92.916</b>	<b>6.669.085</b>	<b>3.856.383</b>
<b>En moneda extranjera</b>				
Saldos al inicio	-	562.736	562.736	961.172
Altas (II)	-	-	-	-
Recupero (II)	-	(44.416)	(44.416)	(519.789)
Efecto de la variación diferencia de cambio	-	21.000	21.000	121.353
Provisiones en moneda extranjera	-	<b>539.320</b>	<b>539.320</b>	<b>562.736</b>
<b>Total Provisiones- Corriente</b>	<b>6.576.169</b>	<b>632.236</b>	<b>7.208.405</b>	<b>4.419.119</b>
<b>Total Provisiones</b>	<b>7.820.856</b>	<b>5.746.828</b>	<b>13.567.684</b>	<b>10.582.587</b>

(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**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No corriente</b>		
Cobros anticipados	51.476.103	51.684.955
Impuesto al valor agregado	(108.073)	(117.733)
Fondo de equipamiento	1.803	1.958
Otros pasivos del contrato	960.979	960.980
<b>Subtotal Pasivos por contrato – No corriente</b>	<b>52.330.812</b>	<b>52.530.160</b>
<b>Corriente</b>		
Cobros anticipados	12.469.549	14.954.292
Impuesto al valor agregado	(40.248)	(49.588)
Fondo de equipamiento	60.053	52.251
Fondo operativo	23.574	23.898
<b>Subtotal Pasivos por contrato – Corriente</b>	<b>12.512.928</b>	<b>14.980.853</b>
<b>Total Pasivos por contrato</b>	<b>64.843.740</b>	<b>67.511.013</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

63

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 18. Pasivos por contrato (Continuación)

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

No corriente	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Astor San Telmo	52.330.812	52.530.160
<b>Subtotal Pasivos por contrato No corriente</b>	<b>52.330.812</b>	<b>52.530.160</b>
<b>Corriente</b>		
Metra Puerto Norte 2	837.947	1.698.835
Metra Puerto Norte 1	2.202	2.391
Segmento Construcción	10.269.983	11.878.945
Otros Proyectos	1.402.796	1.400.682
<b>Subtotal Pasivos por contrato – Corriente</b>	<b>12.512.928</b>	<b>14.980.853</b>
<b>Total Pasivos por Contratos</b>	<b>64.843.740</b>	<b>67.511.013</b>

### Nota 19. Otras cuentas por pagar

No Corriente	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Acreedores varios en moneda extranjera	714.166	775.364
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corriente</b>	<b>714.166</b>	<b>775.364</b>
<b>Corriente</b>		
Acreedores varios en moneda nacional	3.369.220	3.378.154
Acreedores varios moneda extranjera	29.065	-
Otros pasivos	2.187	5
Otros pasivos UTES	245.842	266.908
<b>Subtotal Otras cuentas por pagar – Corriente</b>	<b>3.646.314</b>	<b>3.645.067</b>
<b>Total Otras cuentas por pagar</b>	<b>4.360.480</b>	<b>4.420.431</b>

### Nota 20. Préstamos

No corriente	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Obligaciones negociables en moneda extranjera	17.263.430	18.421.949
<b>Subtotal Préstamos – No Corriente</b>	<b>17.263.430</b>	<b>18.421.949</b>
<b>Corriente</b>		
Adelantos en cuenta corriente	164.712	4.268
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	1.656	4.925
Obligaciones negociables en moneda extranjera	1.584.129	1.161.229
Otros pasivos financieros	664.970	2.023.544
Préstamos recibidos moneda extranjera	874.779	887.389
<b>Subtotal Préstamos – Corriente</b>	<b>3.290.246</b>	<b>4.081.355</b>
<b>Total Préstamos</b>	<b>20.553.676</b>	<b>22.503.304</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

64

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 20. Préstamos (Continuación)**

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

	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Saldos al inicio	22.503.304	36.624.182
Resultado por exposición al cambio en poder adquisitivo de la moneda	(1.776.135)	(19.805.863)
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	-	204.971
Intereses devengados	355.094	1.591.706
Efectos de la variación del tipo de cambio	766.819	4.366.281
Adelantos en cuenta corriente	(1.038.079)	2.027.805
Pagos de capital	(257.327)	(2.164.350)
Pagos de intereses	-	(341.428)
<b>Saldos al cierre</b>	<b>20.553.676</b>	<b>22.503.304</b>

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

**Nota 21. Otras cargas fiscales**

<b>Corriente</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Impuesto al Valor Agregado a pagar	-	120.179
Impuesto a los Ingresos Brutos	197.100	196.669
Otras cargas fiscales UTEs	12.013	13.042
Plan de pagos impuestos provinciales	-	299
Provisión impuestos provinciales	82.807	86.589
Retenciones y percepciones a depositar	548.913	242.424
<b>Subtotal Otras cargas fiscales – Corriente</b>	<b>840.833</b>	<b>659.202</b>
<b>Total Otras cargas fiscales</b>	<b>840.833</b>	<b>659.202</b>

**Nota 22. Deudas comerciales**

<b>Corriente</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Proveedores en moneda nacional	6.954.794	5.434.602
Proveedores en moneda extranjera	2.324.737	2.333.162
Cheques diferidos	598.697	1.413.187
Provisión para gastos en moneda nacional	27.057	82.556
Provisión para gastos en moneda extranjera	75.180	202.005
Provisión para obras en moneda nacional	4.546.385	4.578.729
Provisión para obras en moneda extranjera	87.509	108.988
Deuda comercial – UTE CRIK	2.359	2.561
<b>Total Deudas comerciales– Corriente</b>	<b>14.616.718</b>	<b>14.155.790</b>
<b>Total Deudas Comerciales</b>	<b>14.616.718</b>	<b>14.155.790</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

65

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales**

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos a Pagar en moneda nacional	1.852.825	1.731.824
Sueldos a Pagar en moneda extranjera	-	211.762
Cargas sociales a pagar	328.649	381.125
Provisión para vacaciones y SAC	996.963	1.052.943
Plan de pagos impuestos nacionales SUSS	615.489	661.270
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>	<b>3.793.926</b>	<b>4.038.924</b>

**Nota 24. Capital social**

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

Accionistas	Mar 31, 2025		Dic 31, 2024		Dic 31, 2023	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	474.174.077	51,81%	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%
-PointArgentum Master Fund LP <sup>(2)</sup>	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%	386.021.595	42,18%
-Otros tenedores de ADRs	88.152.482	9,63%	88.152.482	9,63%	110.767.142	12,10%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. <sup>(3)</sup>	250.291.332	27,35%	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.773.144	20,84%	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%
<b>Total Acciones Ordinarias</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>	<b>915.238.553</b>	<b>100%</b>

(1) La Compañía negocia sus acciones en el over-the-counter (o "OTC") de los Estados Unidos mediante certificados globales de depósito representativos de acciones ordinarias (o "ADR"). El depositario de los ADRs es el BNY Mellon con domicilio en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos.

(2) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información provista por PointArgentum Master Fund LP.

(3) Cálculo realizado por la Emisora en base a la información obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

**Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias**

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Ingresos por entrega de unidades	503.736	1.415.667
Ingresos por venta	211.498	958.452
Ingresos por servicios prestados	20.756.597	25.401.408
<b>Total ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>21.471.831</b>	<b>27.775.527</b>

**Nota 26. Costo de las actividades ordinarias**

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Costos por entrega de unidades	503.736	1.415.668
Costos por venta de inventario	550.474	1.034.667
Costos por servicios prestados	17.398.701	22.372.213
<b>Total Costo de las actividades ordinarias</b>	<b>18.452.911</b>	<b>24.822.548</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

66

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale  
 Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 27. Gastos de comercialización

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Sueldos y cargas sociales	363.949	452.367
Otros gastos del personal	47.566	34.961
Alquileres y expensas	32.787	33.048
Honorarios profesionales	5.417	11.062
Impuestos, tasas y contribuciones	419.626	466.582
Movilidad y viáticos	96	2.970
Gastos de computación y servicios	15.737	22.802
Gastos de ventas	-	2.891
Gastos de publicidad	1.286	6.083
Gastos de oficina	9.050	10.408
Gasto de posventa	22.024	55.938
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>917.538</b>	<b>1.099.112</b>

### Nota 28. Gastos de administración

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Sueldos y cargas sociales	810.833	1.076.595
Otros gastos del personal	108.731	84.628
Alquileres y expensas	74.038	78.547
Honorarios profesionales	204.175	148.410
Honorarios al Directorio	19.370	36.915
Honorarios a la Sindicatura	7.772	15.652
Impuestos, tasas y contribuciones	1.435	5.221
Gastos de oferta pública	3.184	17.154
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	56.872	73.569
Movilidad y viáticos	5.002	3.080
Gastos de computación y servicios	55.897	50.379
Gastos de oficina	21.904	25.906
Gastos de mantenimiento de equipos	2.654	6.242
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	141	-
Gastos generales	4.223	11.906
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	188.363	194.615
Seguros	67.038	24.584
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>1.631.632</b>	<b>1.853.403</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

67

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 29. Otros gastos operativos

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Acuerdos contractuales	437.997	67.134
Gastos bancarios	10.638	41.534
Gastos de consorcio	15.762	37.627
Otros créditos incobrables	78.704	127.212
Otros gastos no deducibles	47.564	33.488
Vicios ocultos	1.489	25.267
<b>Total Otros gastos operativos</b>	<b>592.154</b>	<b>332.262</b>

### Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

(Pérdida)/Ganancia por:	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
Venta de bienes de uso	-	440.906
Recupero de gastos	-	23.410
Juicios y otras contingencias	(3.323.628)	(2.832.589)
Diversos	352	3
Impuestos no recuperables	(1.616)	(45.918)
<b>Total Otros ingresos y egresos, netos</b>	<b>(3.324.892)</b>	<b>(2.414.188)</b>

### Nota 31. Resultados financieros

	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
<b>Diferencias de cambio</b>		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	257.230	427.234
Egresos sobre diferencias cambiarias	(1.065.952)	(2.065.254)
<b>Total Diferencias de cambio</b>	<b>(808.722)</b>	<b>(1.638.020)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses	302.287	666.490
Resultado por tenencia de IT	79.879	139.504
Actualizaciones índices	72.403	574.097
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>454.569</b>	<b>1.380.091</b>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses	(582.474)	(991.804)
<b>Subtotal Intereses</b>	<b>(582.474)</b>	<b>(991.804)</b>
<b>Otros costos financieros</b>		
Valor actual de créditos	-	(178.217)
Resultado por descuento de documentos	(428.815)	(821.898)
<b>Subtotal Otros costos financieros</b>	<b>(428.815)</b>	<b>(1.000.115)</b>
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(1.011.289)</b>	<b>(1.991.919)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(1.365.442)</b>	<b>(2.249.848)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

68

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido**

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

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	328.973	(2.871.799)
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>328.973</b>	<b>(2.871.799)</b>

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

<b>(Pasivos) Activos por Impuesto Diferido:</b>	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Quebranto fiscal de fuente nacional	3.153.704	3.212.300
Valuación Inversiones transitorias	(60.647)	(67.330)
Costos financieros	(27.593)	(29.957)
Propiedades, planta y equipo	(120.475)	(131.322)
Intangibles	(16.090)	(16.546)
Leasing	(5.661)	(6.146)
Créditos incobrables	180.178	174.256
Valuación Propiedades de Inversión	69.359	64.547
Valuación inventarios	(14.278.963)	(14.074.927)
Valuación moneda extranjera	26.679	28.965
Obligación Negociable Privada	(555.509)	(547.729)
Otros créditos	(3.946.092)	(3.915.776)
Resultados UTES	(135)	(147)
Gratificaciones	444.503	400.496
Pasivos del contrato	11.153.220	11.358.609
Provisiones Varias	937.725	210.000
Pasivo por ajuste impositivo	-	(34.540)
Ingresos diferidos	5.563	6.040
<b>Posición neta Pasivo por Impuesto Diferido</b>	<b>(3.040.234)</b>	<b>(3.369.207)</b>

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

69

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

 Ignacio Arrieta  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Francisco Sersale  
 Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	627.570	(211.530)
Amortización Marcas	(58)	(90)
Autónomos	(94)	(281)
Resultado venta FCI	1.720	2.050
Consumo ajuste por inflación impositivo	(1.130.186)	(4.249.467)
Defecto provisión	225.161	-
Gastos no deducibles	-	(9.925)
Honorarios directores	(4.537)	-
Gastos de rodados	(41)	(94)
Impuestos no deducibles	-	(9.927)
Inversiones permanentes	294.612	(1.543.809)
Propiedades, planta y equipos	5.421	6.036
Actualización de quebrantos	-	337.476
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	309.405	2.807.762
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>328.973</b>	<b>(2.871.799)</b>

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

Año de Vencimiento	Pesos
2025	209.906
2027	13.484
2029	2.930.314
<b>Total</b>	<b>3.153.704</b>

**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	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>		
FDB S.A. en moneda nacional	2.461	2.672
FDB S.A. en moneda extranjera	59.432	62.023
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	8.361	2.594
<b>Subtotal</b>	<b>70.254</b>	<b>67.289</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

70

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 33. Partes relacionadas (continuación)**

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

<b>OTROS CRÉDITOS</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	44	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	530.887	490.329
FDB S.A. en moneda extranjera	1.178.997	1.161.809
FDB S.A. en moneda nacional	816	886
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	486
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	941.253,00	-
Limp Ar Rosario S.A. en moneda nacional	800.000	-
Ponte Armelina S.A en moneda extranjera	184.748	192.712
<b>Subtotal</b>	<b>3.637.193</b>	<b>1.846.222</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes</b>	<b>3.707.447</b>	<b>1.913.511</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>	<b>3.707.447</b>	<b>1.913.511</b>

<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES</b>		
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	71.445	71.445
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corriente</b>	<b>71.445</b>	<b>71.445</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente</b>		
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. moneda nacional	157	170
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	409	409
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	288.554	313.281
TGLT Uruguay S.A.	6.181.872	7.179.359
<b>Subtotal</b>	<b>6.470.992</b>	<b>7.493.219</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corriente</b>	<b>6.470.992</b>	<b>7.493.219</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>	<b>6.542.437</b>	<b>7.564.664</b>

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**

<b>Nombre de la empresa relacionada</b>	<b>Transacción</b>	<b>Mar 31, 2025</b>	<b>Mar 31, 2024</b>
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	(21.990)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos financieros	-	(7.648)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	-	104.315
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	(86.147)	(104.559)
FDB S.A.	Aportes Financieros	(66.737)	(86.968)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(696.844)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Aportes Financieros	-	30.487
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(800.000)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	5.429	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios Prestados	-	(444.238)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	-	22.212
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(1.530.000)	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	588.748	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

71

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 33. Partes relacionadas (continuación)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(4)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	21.990	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	86.147	104.559
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(36.226)	(101.672)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	-	(466)
FDB S.A.	Resultados financieros	(52.420)	(364.414)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Resultados financieros	13	176
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	(38)	(616)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	(205)	(17.081)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	(145.798)	(2.026.789)
Marina Río Luján S.A. (1)	Resultados financieros	-	(2.614.117)

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

### Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV

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

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

### Nota 35. Reclamos

35.1 Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados presentes.

35.2 Ver Nota 38 de los estados financieros consolidados presentes.

### Nota 36. Guarda de documentación

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

72

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

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 13.640.116, y debido a tener pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más el 100% de las reservas, se encuentra encuadrada en causal de reducción de capital, dicha situación fue tratada en la Asamblea de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2025, reduciendo el Ajuste de Capital por el valor del total del resultado por el ejercicio 2024.

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

### Nota 38. Hechos posteriores

Con fecha 25 de abril de 2025, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobó por mayoría de votos computables, el aumento del capital social mediante la emisión de hasta 3.000.000.000 de nuevas acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a percibir dividendos a partir de la fecha en que sean suscriptas. Esta oferta se realiza a través de una suscripción pública en el mercado de capitales del país y/o exterior con un valor nominal en su sumatoria de \$3.000.000.000.

No existen otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros, salvo en lo mencionado en la Nota 32 de los estados financieros consolidados, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2025, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9 de mayo de 2025

73

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Francisco Sersale  
Presidente

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

T (54 11) 4105 0000  
F (54 11) 4105 0100  
E [post@gtar.com.ar](mailto:post@gtar.com.ar)  
[www.grantthornton.com.ar](http://www.grantthornton.com.ar)

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

A los Señores Presidente y Directores de

**GCDI S.A.**

CUIT N°: 30-70928253-7

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

a) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**GCDI S.A.**” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2025, (ii) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por el período de tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 38.

b) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **GCDI S.A.** con sus sociedades controladas (las que se detallan en la Nota 4.2 a dichos estados financieros intermedios consolidados) que incluyen (i) el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2025, (ii) los correspondientes estados intermedios consolidados condensados del resultado y otro resultado integral por el período de tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 43.

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

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

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

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

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

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

### **3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

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

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

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

### 4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

- i) En Notas 37 y 41 “Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados respectivamente, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 13.640.116 y \$ 13.579.739 respectivamente, pérdidas acumuladas y en reducción obligatoria de capital. La Dirección estima las ventas de activos no estratégicos, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.
- ii) En 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 732.160 y \$ 732.234. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. Por lo tanto, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos debiera ser ajustados.
- iii) En 32 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por quebrantos con vencimiento en el ejercicio 2025 por miles \$ 209.906. No hemos obtenido documentación soporte de la recuperabilidad de dicho crédito. Por lo tanto, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dicho activo debiera ser ajustado.
- iv) Respecto a los saldos incluidos de la UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables consolidados, no obtuvimos los estados contables de dichas entidades.
- v) En Nota 14 y 11 “Créditos por ventas” a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Sociedad posee créditos corrientes a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 8-940.300. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.

### 5. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

Sobre la base de nuestra revisión, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descritas en el apartado 4.:

- a) Nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados mencionados en el apartado 1.a) de este Informe no están preparados, en todos sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34;
- b) Nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en el apartado 1.b) de este Informe no están preparados, en todos sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

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

### **6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES**

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

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

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

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

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

Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias, y finalmente el proceso de medicación fue dado por cerrado. No obstante, el proceso judicial en curso, a la fecha de emisión de estos estados financieros las partes continúan las tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo.

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

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

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

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

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

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

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

### **7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de GCDI S.A., que:

- a) Los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados mencionados en la Apartado 1.) de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado y en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores;

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

### **7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES – Continuación**

- b) Las cifras de los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad controlante, mencionados en la Apartado 1.a) de este informe, surgen de sus registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de los operaciones del trimestre al libro diario, que a la fecha no han sido transcritos, y que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados, mencionados en la Apartado 1.b) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios condensados separados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 4.2. de los estados financieros intermedios consolidados condensados;
- c) Hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados requerida por la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) Al 31 de marzo de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables, ascendía a \$ 181.667.743 siendo no exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2025.

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

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

# INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de

**GCDI S.A.**

CUIT N°: 30-70928253-7

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

## I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN LIMITADA

- a) Estado de Situación Financiera Separado intermedio condensado al 31 de marzo de 2025.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral separados Intermedios condensados por el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto separado condensado por el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025.
- d) Estado de flujos de efectivo separado condensado por el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2025.
- f) Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 31 de marzo de 2025.
- g) Estados del resultado del periodo y otro resultado integral consolidados condensados por el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2025.
- k) Reseña Informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2024 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

## II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

## III. RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZADORA

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

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de CGDI S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión de fecha 9 de mayo de 2025 de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad” adoptada por la Resolución Técnica N°33 de la FACPCE, donde manifiestan, con algunas salvedades, que nada ha llamado su atención que los hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de GCDI S.A. no estén preparados en sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

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

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

#### **IV. FUNDAMENTOS DE LA CONCLUSION CON SALVEDADES**

i) En Notas 37 y 41 “Reducción Obligatoria de Capital, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados respectivamente, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 13.640.116 y \$ 13.579.739 respectivamente, pérdidas acumuladas y en reducción obligatoria de capital. La Dirección estima las ventas de activos no estratégicos, la probabilidad de concretar ciertos proyectos adicionales de obras y la obtención de fondos adicionales mediante la instrumentación del aumento de capital dispuesto por la Asamblea de Accionistas permitirán recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos para que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Los estados financieros no revelan adecuadamente esta cuestión.

ii) En 12 y 9 “Activos por impuestos” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por Impuesto a las Ganancias de miles \$ 732.160 y \$ 732.234. No se han obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la integridad, recuperabilidad y su exactitud. Por lo tanto, no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dichos activos debiera ser ajustados.

iii) En Nota 32 y 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad indica que estima recuperar el crédito por quebrantos con vencimiento en el ejercicio 2025 por miles \$ 209.906. No se han obtenido documentación soporte de la recuperabilidad de dicho crédito. Por lo tanto, no se han podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes para determinar si el valor de dicho activo debiera ser ajustado.

iv) Respecto a los saldos incluidos de la UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables consolidados, no se obtuvieron los estados contables de dichas entidades.

v) En Nota 14 y 11 “Créditos por ventas” a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, la Sociedad posee créditos corrientes a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 8.940.300. No se han podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.

#### **V. CONCLUSIÓN CON SALVEDADES**

Basado en nuestra revisión, con el alcance descrito en el capítulo III, y, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descritas en el capítulo IV, estamos en condiciones de informar que nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados de GCDI S.A. al 31 de marzo de 2025 y sus estados financieros intermedios consolidados condensados a dicha fecha, detallados en el capítulo I, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

#### **VI. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

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

Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias, y finalmente el proceso de medicación fue dado por cerrado. No obstante, el proceso judicial en curso, a la fecha de emisión de estos estados financieros las partes continúan las tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo.

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

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

Posteriormente, el 6 de junio de 2024 la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. Finalmente, el 19 de julio de 2024 el GCBA, a fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la

presentación de los planos en formato digital lo cual fue cumplido por la Sociedad en tiempo y forma, motivo por el cual, el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto.

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

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

## **VII. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de GCDI S.A., que:

- a) La Reseña Informativa contiene la información requerida por Comisión Nacional de Valores, y en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- b) los estados financieros separados y consolidados mencionados en el Capítulo I. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la CNV;
- c) las cifras de los estados financieros intermedios separados de la Sociedad controlante, mencionados en el Capítulo I., surgen de sus registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de las operaciones del trimestre al libro diario, que a la fecha aún no han sido transcritos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2025.

Fernando Sasiain  
Comisión Fiscalizadora