



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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

*(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)*

# ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA.....	5
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS .....	51
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS.....	52
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS .....	53
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS .....	54
Nota 1. Información corporativa .....	55
1.1. Modelo de negocio y cambio de marca.....	55
1.2. Estructura corporativa.....	56
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF .....	56
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados .....	56
3.1. Normas contables profesionales aplicadas .....	56
3.2. Unidad de medida .....	57
3.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas .....	57
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas .....	58
4.1. Normas contables aplicables .....	58
4.2. Bases de consolidación .....	58
4.3. Moneda funcional .....	59
4.4. Costos por préstamos.....	59
4.4. Costos por préstamos (continuación).....	60
4.5. Impuesto a la Ganancias.....	60
4.6. Impuestos diferidos.....	61
4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto .....	61
4.8. Propiedades de inversión .....	62
4.9. Propiedades, planta y equipo .....	62
4.10. Activos intangibles .....	62
4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros .....	63
4.12. Inventarios .....	63
4.13. Arrendamientos .....	64
4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes .....	64
4.15. Inversiones en Sociedades.....	65
4.16. Combinaciones de negocios.....	65
4.17. Provisiones.....	65
4.18. Instrumentos financieros.....	66
4.19. Cuentas de Patrimonio .....	67
4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas.....	68
4.21. Reconocimiento de ingresos .....	69
4.22. Efectivo y equivalentes de efectivo .....	70
4.23. Utilidad neta por acción .....	71
4.24. Distribución de dividendos .....	71
4.25. Información comparativa .....	71
4.26. Compensación de saldos y transacciones.....	71
4.27. Recuperabilidad del valor de los inventarios, activos y plusvalía .....	72
4.28. Estacionalidad de las operaciones.....	73
4.29. Adquisiciones y disposiciones .....	73
Nota 5. Propiedades, planta y equipo .....	73
Nota 6. Activos intangibles .....	73
Nota 7. Plusvalía .....	74
Nota 8. Inventarios.....	74
Nota 9. Activos por impuestos.....	75
Nota 10. Otros créditos .....	75
Nota 11. Créditos por ventas .....	76
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo .....	76
Nota 13. Pasivos por impuestos.....	76
Nota 14. Provisiones .....	77
Nota 15. Pasivos por contratos.....	77
Nota 16. Otras cuentas por pagar .....	78
Nota 17. Préstamos.....	78
Nota 18. Otras cargas fiscales .....	83
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales .....	83
Nota 20. Deudas comerciales .....	84
Nota 21. Capital social.....	84
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias .....	84
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias .....	84
Nota 24. Gastos de comercialización .....	85
Nota 25. Gastos de administración .....	85
Nota 26. Otros gastos operativos .....	85

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos .....	86
Nota 28. Resultados financieros .....	86
Nota 29. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido .....	86
Nota 30. Partes relacionadas .....	89
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	90
Nota 32. Reclamos .....	92
Nota 33. Propiedades de inversión .....	94
Nota 34. Información de segmentos .....	95
Nota 35. Resultado por acción .....	97
Nota 36. Resolución General N° 622 de la CNV .....	97
Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	98
Nota 38. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	100
Nota 39. Determinación de valores razonables.....	101
Nota 40. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo .....	102
40.1 Otros juicios relacionados con la obra Astor San Telmo .....	104
40.2. Medidas cautelares que dispusieron publicación de hechos relevantes .....	105
Nota 41. Riesgos – gestión del riesgo financiero .....	105
41.1 Riesgos asociados al mercado.....	105
Nota 41. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación) .....	106
41.2. Riesgos financieros .....	106
Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos .....	107
42.1 Desagregación de los ingresos .....	107
Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos (continuación).....	108
Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades.....	108
43.1 Inversión en asociadas.....	108
43.2 Operaciones Conjuntas.....	108
43.3 Inversión en negocios conjuntos.....	109
43.4 Resumen de saldos por Sociedad.....	109
Nota 44. Patrimonio Neto negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio .....	109
Nota 46. Hechos relevantes del ejercicio .....	110
Nota 46. Hechos relevantes del ejercicio (continuación) .....	111
Nota 47. Hechos posteriores .....	112
Nota 47. Hechos posteriores (continuación) .....	113
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS .....	115
ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS .....	116
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS .....	117
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS .....	118
Nota 1. Propósito de los estados financieros .....	119
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF .....	119
Nota 3. Actividad de la Sociedad .....	119
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados .....	119
Nota 5. Propiedades, planta y equipo .....	120
Nota 6. Activos intangibles .....	121
Nota 7. Propiedades de inversión .....	121
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	122
Nota 9. Plusvalía .....	122
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades.....	123
Nota 11. Inventarios.....	124
Nota 12. Activos por impuestos.....	124
Nota 13. Otros créditos .....	125
Nota 14. Créditos por ventas .....	125
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo .....	126
Nota 16. Pasivos por impuestos.....	126
Nota 17. Provisiones .....	127
Nota 18. Pasivos por contrato .....	127
Nota 19. Otras cuentas por pagar .....	128
Nota 20. Préstamos.....	128
Nota 21. Otras cargas fiscales.....	129
Nota 22. Deudas comerciales .....	129
Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales .....	130
Nota 24. Capital social.....	130
Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias .....	130
Nota 26. Costo de las actividades ordinarias .....	130
Nota 27. Gastos de comercialización .....	131
Nota 28. Gastos de administración .....	131
Nota 29. Otros gastos operativos .....	132
Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos .....	132
Nota 31. Resultados financieros .....	132

Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido .....	133
Nota 33. Partes relacionadas .....	135
Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV .....	137
Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera .....	137
Nota 36. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas .....	139
Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero .....	140
Nota 38. Reclamos .....	141
Nota 39. Guarda de documentación .....	142
Nota 40. Patrimonio Neto negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio .....	142
Nota 41. Hechos posteriores .....	142
Nota 41. Hechos posteriores (continuación) .....	143
Nota 41. Hechos posteriores (continuación) .....	144



# **MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**

**GCDI S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## I. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Somos GCDI S.A. (ex TGLT S.A., en adelante “GCDI” o la “Compañía” o la “Sociedad”) una constructora argentina, erigida sobre los cimientos más firmes que una compañía pueda tener: historia, solidez y confianza.

A partir de mediados de 2022 la Sociedad ha iniciado un nuevo camino de transformación focalizándose en la construcción como esencia del negocio. Es por ello que la Sociedad decidió cambiar el nombre de su marca TGLT por GCDI – Grupo de Construcción, Diseño e Ingeniería.

GCDI se reinventa 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 inicia una nueva etapa de evolución en Argentina, con el respaldo de más de 80 años de trayectoria 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 sus proyectos. El propósito de GCDI es participar en proyectos de calidad que perduren y trasciendan las realidades de las comunidades y comitentes. Un compromiso que se refleja a través de la agilidad y el cumplimiento de exigentes plazos y objetivos de los clientes.

Fundada en 2005 como una desarrolladora inmobiliaria residencial para los segmentos medio-alto y alto, GCDI ha participado y controlado todos los aspectos del desarrollo de proyectos, 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 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 de más de 30.000 metros cuadrados, tales como Forum Puerto Madero y Forum Alcorta en la Ciudad de Buenos Aires, Forum Puerto Norte en la Ciudad de Rosario y Forum Puerto del Buceo, en Montevideo, Uruguay; 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, este último actualmente en etapa de construcción; y Metra, tal como Metra Puerto Norte, situado en la Ciudad de Rosario, recientemente finalizado.

La Compañía 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 actualmente 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 inicios de 2018, GCDI adquiere Caputo S.A.I.C. y F., una de las empresas constructoras líderes en Argentina, con una experiencia de más de 80 años en el mercado a través de la cual desarrolló más de 500 obras públicas y privadas, incluyendo edificios de oficinas corporativas AAA, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y naves industriales, entre otros. Algunos proyectos que ha construido Caputo a lo largo su historia y que denotan la capacidad de ejecución de su equipo son la Torre Consultatio, el centro cultural Usina del Arte, el edificio Astor Palermo (desarrollado por GCDI), el Tortugas Open Mall, el Abasto Shopping Mall y la Central Térmica Mendoza. Mediante esta adquisición (y posterior fusión), GCDI incorpora una línea de negocios con un flujo recurrente de ingresos y un experimentado equipo de construcción que permite mejorar sus capacidades de ejecución y a la vez capturar márgenes de construcción en todos sus desarrollos.

El 23 de junio de 2022 la Sociedad lanza su nueva identidad visual bajo la marca GCDI – Grupo de Construcción, Diseño e Ingeniería. Este cambio no es un hecho aislado, sino que forma parte de una transformación que se inicia pensando en el futuro, y con la seguridad de que este proceso de transformación no afectará los proyectos de Compañía sino que los potenciará, manteniendo el compromiso y el cumplimiento de los plazos como pilares fundamentales de su desempeño.

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. Una empresa constructora moderna, con la capacidad de construir obras de gran complejidad y escala, con los más altos estándares internacionales.

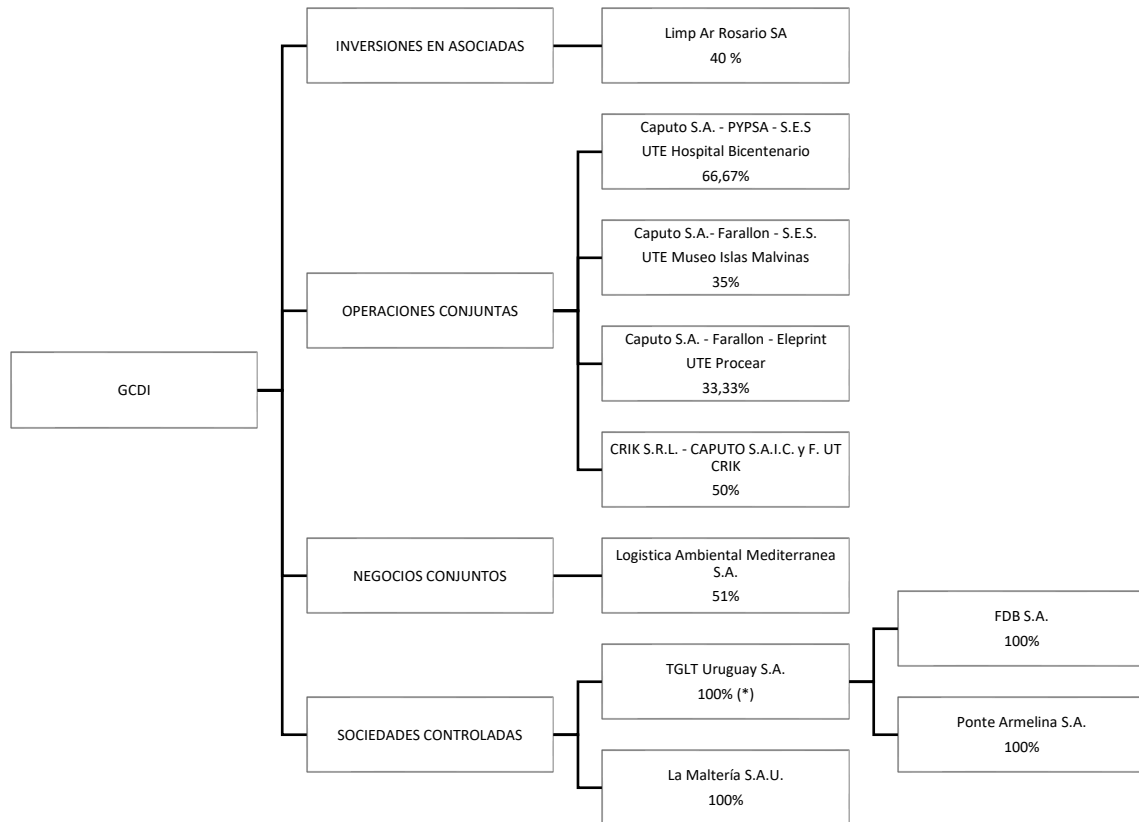
# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2025 la estructura del grupo económico GCDI es la que muestra el esquema que sigue:



(\*) TGLT Uruguay S.A. es una sociedad de inversión en Uruguay, que actúa como compañía holding en ese país. FDB S.A. y Ponte Armelina S.A. son sociedades anónimas domiciliadas en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

## Accionistas

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

Accionistas	Dic 31, 2025	
	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	474.174.077	51,81%
Inversora Bolívar S.A. <sup>(2)</sup>	248.431.947	27,14%
Otros tenedores de acciones ordinarias	192.632.529	21,05%
<b>Total Acciones Ordinarias</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 obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad había iniciado el trámite de cancelación de 9.752.054 acciones en cartera, producto de la conversión obligatoria de las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones emitidas por la Sociedad en fecha 3 de agosto de 2017. Con fecha 11 de enero de 2023, la Comisión Nacional de Valores ("CNV") resolvió cancelar la autorización de oferta pública respecto de dichas acciones representativas de valor nominal \$ 9.752.054 operando así de pleno derecho la reducción del capital social por idéntico monto. Por lo tanto, luego de dicha cancelación el monto del capital social asciende a la suma de V/N \$ 915.238.553, compuesto por igual cantidad de acciones ordinarias, escriturales, de Valor Nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por acción. La reducción del capital social fue inscripta ante el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 6 de octubre de 2023.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## II. CONTEXTO ECONÓMICO

### El contexto internacional

A pesar del aumento de las tensiones comerciales y la incertidumbre política, la economía mundial se ha mantenido resiliente. El crecimiento del último año se explica por un aumento del comercio exterior en anticipación del aumento de aranceles al comercio internacional, la adaptación de las cadenas de suministro, un aumento de la inversión relacionada con proyectos de inteligencia artificial y un fuerte apetito por el riesgo que genera condiciones financieras holgadas. Sin embargo, más de una cuarta parte de las economías de mercados emergentes y en desarrollo aún tienen ingresos per cápita por debajo de los niveles prepandemia. Los países de ingreso bajo y los países frágiles enfrentan desafíos crecientes para sostener su crecimiento económico y generar empleos. Los riesgos para el escenario internacional continúan sesgados a la baja, incluyendo el aumento de las barreras comerciales y el estrés en los mercados financieros. La cooperación global y las reformas domésticas siguen siendo fundamentales para apoyar el crecimiento a largo plazo y la generación de empleo.

Las economías emergentes demostraron resiliencia frente a los vientos en contra del comercio exterior del último año, favorecidas por condiciones financieras globales más holgadas. No obstante, las perspectivas para 2026–27 siguen siendo dispares entre las regiones del mundo. En 2026, se espera que el crecimiento se modere o permanezca prácticamente sin cambios en Asia Oriental y el Pacífico, Asia Meridional, Europa y Asia Central y América Latina y el Caribe —con Asia Meridional manteniéndose como la región de mayor crecimiento y Europa y Asia Central y América Latina y el Caribe registrando el ritmo de expansión más débil—, mientras que se espera un crecimiento más firme en Oriente Medio y Norte de África y en África Subsahariana. Tras el aumento transitorio del comercio en anticipación a nuevos aranceles, se espera una recuperación más sostenida en 2027. Los riesgos negativos para los escenarios regionales incluyen la reaparición de fricciones comerciales e incertidumbre política, el endurecimiento de las condiciones financieras globales, las elevadas vulnerabilidades fiscales, el aumento de las tensiones geopolíticas y los conflictos, así como los shocks relacionados con el clima y la salud pública.

Se proyecta que el crecimiento mundial se mantenga resiliente en niveles del 3,3% en 2026 y 3,2% en 2027, es decir, tasas similares al resultado estimado de 3,3% en 2025. El pronóstico supone una pequeña revisión al alza para 2026 y ningún cambio para 2027 con respecto a las cifras indicadas en la edición de octubre de 2025 de Perspectivas de la economía mundial (informe WEO). Esta evolución aparentemente firme es resultado de fuerzas contrapuestas que tienden a compensarse. Los vientos en contra derivados del cambio en las políticas comerciales se ven contrarrestados por vientos a favor provenientes del aumento de la inversión relacionada con la tecnología, en particular la inteligencia artificial (IA), más notable en América del Norte y Asia que en otras regiones, y también por el apoyo fiscal y monetario, condiciones financieras en general acomodaticias y la adaptabilidad del sector privado. Se prevé que el nivel general de inflación mundial descienda de un 4,1% estimado en 2025 hasta un 3,8% en 2026 y un 3,4% en 2027. Las proyecciones de inflación también se mantienen prácticamente sin cambios con respecto a las de octubre y hacen pensar que la inflación retornará al nivel fijado como meta de forma más gradual en Estados Unidos que en otras de las principales economías.

Se espera que la inflación global continúe descendiendo hacia los objetivos de los bancos centrales, aunque con diferencias regionales. En EE. UU., los aranceles deberían mantener elevados la inflación general y la inflación subyacente antes de flexibilizarse hacia el objetivo del 2 % de la Reserva Federal en 2027, mientras que el crecimiento salarial permanece contenido y las expectativas ancladas. La inflación de la zona del euro debería mantenerse cerca del 2 % a medida que el arrastre de los precios de la energía se desvanece y el crecimiento más suave de los salarios modera las presiones subyacentes. Se prevé que la inflación del Reino Unido disminuya abruptamente a medida que los factores temporales se disipen y el crecimiento salarial se modere, acercándolo al objetivo del Banco de Inglaterra. La inflación de Japón debería ubicarse en torno al 2%, respaldada por el aumento de los salarios y los mercados laborales ajustados, aunque las medidas políticas recientes, como los recortes temporales del IVA, pueden amortiguar las lecturas de los titulares.

Se espera que la política monetaria global se mantenga ampliamente acomodaticia en 2026, aunque los bancos centrales se moverán a diferentes velocidades. Es probable que la Reserva Federal de EE. UU. continúe flexibilizándose, con las tasas de interés implícitas en el mercado apenas por debajo del 3% para fin de año, aunque los recortes pueden desacelerarse si las señales de crecimiento o la inflación se mantienen por encima del objetivo. Se espera que el Banco Central Europeo se mantenga estable alrededor del 2 % a medida que la inflación se estabilice cerca del objetivo y el crecimiento mejore modestamente. El Banco de Inglaterra puede flexibilizarse más agresivamente de lo que los mercados anticipan, con una caída de la inflación y una actividad aún moderada.

En cuanto a los riesgos globales para 2026, se centrarán en tecnología, política, deuda y geopolítica. La rápida construcción de la infraestructura de inteligencia artificial ha apoyado a los mercados y al gasto, pero el riesgo de sobreinversión se avecina. Las valuaciones elevadas y el optimismo en torno a la IA podrían exponer a los inversionistas si los rendimientos decepcionan, mientras que las restricciones comerciales o los nuevos aranceles a los semiconductores podrían alterar las cadenas de suministro y presionar a las economías que dependen de la tecnología. La incertidumbre política puede disminuir modestamente, pero sigue siendo una preocupación, ya que las elecciones de mitad de período en EE. UU. y el nombramiento de un nuevo presidente de la Reserva Federal plantean preguntas sobre la independencia monetaria y el estancamiento legislativo.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

El aumento de la deuda pública presenta un riesgo creciente a mediano plazo, con las principales economías desarrolladas en trayectorias fiscales insostenibles que requieren consolidación para mantener la estabilidad. Los puntos de inflamación geopolíticos siguen siendo generalizados, desde el conflicto actual entre Rusia y Ucrania hasta las tensiones persistentes en el Estrecho de Taiwán, el Mar del Sur de China y Medio Oriente. Aunque las fricciones comerciales se han moderado, la fragmentación política global continúa amenazando la confianza y el crecimiento del mercado.

Las perspectivas siguen expuestas a factores adversos. Una revaluación de las expectativas acerca del aumento de la productividad relacionado con la IA podría dar lugar a un declive en la inversión y desencadenar una corrección brusca en el mercado financiero, que se extendería de las empresas del sector de la IA a otros segmentos y mermaría la riqueza de los hogares. Las tensiones comerciales podrían exacerbarse, lo cual prolongaría la incertidumbre y lastraría más la actividad. Podrían surgir tensiones políticas internas o geopolíticas, que introducirían nuevas aristas de incertidumbre y alterarían la economía mundial debido a su impacto en los mercados financieros, las cadenas de suministro y los precios de las materias primas. Un aumento de los déficits fiscales y una deuda pública abultada podrían ejercer presión sobre las tasas de interés a largo plazo y, a su vez, sobre las condiciones financieras en términos más generales. Por el lado positivo, la actividad podría verse impulsada aún más por la inversión relacionada con la IA, que a la larga podría dar paso a un crecimiento sostenible si una adopción más rápida de la IA redundara en aumentos sustanciales de la productividad y un mayor dinamismo de las empresas. Una disipación sostenida de las tensiones comerciales también podría contribuir a la actividad. Las políticas para fomentar la estabilidad y mejorar de forma sostenible las perspectivas de crecimiento a mediano plazo han de enfocarse decididamente en reponer los márgenes de maniobra fiscal, preservar la estabilidad financiera y de los precios, reducir la incertidumbre y ejecutar reformas estructurales sin más demora.

## La economía argentina

Argentina es la tercera economía más grande de América Latina, con un Producto Interno Bruto (PIB) de aproximadamente US\$683 mil millones.

En su territorio de 2,8 millones de kilómetros cuadrados, el país cuenta con abundantes recursos naturales. Tiene tierras agrícolas extraordinariamente fértiles, cuenta con importantes reservas de gas y litio, y tiene un enorme potencial en energías renovables. Argentina es un país líder en producción de alimentos, con industrias de gran escala, particularmente en agricultura y ganadería vacuna. Asimismo, tiene grandes oportunidades en algunos subsectores de manufacturas y en el sector de servicios innovadores de alta tecnología.

Durante el ejercicio 2025, la economía argentina consolidó un proceso de estabilización macroeconómica fundamentado en el mantenimiento del equilibrio fiscal financiero y una política monetaria restrictiva. El Sector Público Nacional registró un superávit financiero sostenido, lo cual permitió anclar las expectativas inflacionarias y reducir drásticamente la asistencia del Banco Central al Tesoro. En este marco, el Índice de Precios al Consumidor experimentó una desaceleración significativa, cerrando el año con una variación interanual situada en el entorno del 31,5%, el registro más bajo en casi una década. Esta desinflación fue acompañada por una normalización de los precios relativos, especialmente en los cuadros tarifarios de servicios públicos y combustibles, lo que eliminó distorsiones previas y brindó mayor previsibilidad a la estructura de costos de las sociedades comerciales.

Un pilar fundamental de este periodo fue la normalización de la política monetaria, donde el Banco Central transitó hacia un esquema de tasas de interés reales positivas. Esta transición fue crucial para incentivar la demanda de activos en moneda local y desalentar la presión sobre el mercado de cambios, permitiendo una convergencia de las tasas de mercado con la inflación proyectada. Asimismo, el proceso de desregulación económica y la simplificación normativa redujeron significativamente el denominado costo argentino, optimizando la logística, el comercio exterior y los marcos de contratación laboral. Estas reformas estructurales permitieron que la expansión del Producto Interno Bruto, del 4,4%, no puede explicarse únicamente como un rebote cíclico, sino el resultado de ganancias genuinas de eficiencia en los sectores de energía, minería y servicios basados en el conocimiento. Si bien el dato quedó levemente por debajo del 4,5% proyectado por el Fondo Monetario Internacional (FMI) y del 5% estimado en el Presupuesto, el resultado superó las previsiones del mercado. Se trata de un registro positivo, especialmente si se considera el freno que había mostrado la actividad tras un buen primer trimestre, lo que había moderado las expectativas. En ese contexto, por ejemplo, el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) que elabora el Banco Central (BCRA) proyectaba una expansión de apenas 3,5% para el año.

Más allá del crecimiento general, el informe del INDEC expone una marcada heterogeneidad sectorial. El 96% de la expansión interanual de diciembre se concentró en tres rubros: agro (+32,2%), impuestos netos de subsidios (+5,2%) e intermediación financiera (+14,1%). Sin estos tres sectores, la economía habría crecido apenas 0,2% interanual. Del lado de los rezagados, el comercio —con dos meses consecutivos en baja— y la industria —con seis meses seguidos de caídas— restaron casi 0,8 puntos porcentuales al crecimiento, con contracciones de 1,3% y 3,9% interanual, respectivamente. En diciembre de 2025 la actividad manufacturera en la provincia cayó 9,8% interanual y que el 68% de las ramas industriales registró descensos en su producción. Además, entre diciembre de 2023 y octubre de 2025 cerraron 292 establecimientos industriales y se perdieron más de 7700 puestos de trabajo, lo que implica retrocesos del 4,9% en el número de firmas y del 5,6% en el empleo. De cara a 2026, el reto será transformar este rebote heterogéneo en un crecimiento más amplio y sostenible.

En términos de sector externo, el mercado cambiario operó bajo un proceso de unificación cambiaria, logrando una reducción de la brecha cambiaria a niveles mínimos. Esto facilitó la normalización de la cadena de pagos externa y la remisión

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

de utilidades, mientras que el riesgo país perforó los 600 puntos básicos, reabriendo el acceso a los mercados voluntarios de deuda para las corporaciones líderes del país. El fortalecimiento de las reservas internacionales, apuntalado por un saldo comercial superavitario y el ingreso de divisas por inversiones directas, dotó al sistema financiero de una resiliencia superior frente a shocks externos.

De cara al ejercicio 2026, la economía argentina enfrenta desafíos estructurales vinculados a la sostenibilidad de este nuevo ciclo de estabilidad. El principal reto radica en la transformación de este crecimiento en un proceso de desarrollo sostenido, lo cual requiere profundizar las reformas de competitividad sistémica para evitar que la inflación remanente derive en un atraso cambiario relativo. La gestión de la política fiscal deberá equilibrar la continuidad del superávit con las crecientes demandas de inversión en infraestructura crítica, necesaria para evacuar los saldos exportables crecientes de las cuencas energéticas. Finalmente, el país deberá enfrentar un exigente cronograma de vencimientos de deuda soberana, lo que exigirá mantener la confianza de los mercados internacionales para garantizar el refinanciamiento de los pasivos y profundizar la acumulación de reservas ante posibles volatilidades en los precios de las materias primas o cambios en la liquidez global.

En síntesis, la economía argentina cerró 2025 con crecimiento y avances en estabilización macroeconómica, aunque persisten desafíos vinculados a la consolidación del proceso de desinflación, la sostenibilidad externa y la generación de empleo. La evolución de estas variables será determinante para la consolidación de un sendero de crecimiento sostenible en 2026.

## Perspectivas

Las proyecciones de crecimiento económico muestran fuertes contrastes entre las principales economías del mundo. Mientras los mercados avanzados mostrarían en 2026 un desempeño moderado, los emergentes —como la Argentina— concentrarían las mayores expectativas de expansión, según el Fondo Monetario Internacional (FMI). El organismo financiero internacional resaltó que durante este período el impulso del crecimiento se concentraría cada vez más en los mercados y economías emergentes. En ese mapa, la Argentina aparece como el cuarto país con mejor proyección para 2026 dentro del G20.

Según las proyecciones más recientes, la economía argentina crecería a una tasa cercana al 4% anual tanto en 2026 como en 2027, un ritmo superior al promedio previsto para América Latina y también por encima del crecimiento global estimado para esos años. Estas estimaciones surgen de la actualización de enero del informe World Economic Outlook, y reflejan la expectativa de consolidación de un proceso de normalización macroeconómica tras la recesión reciente, aunque aún persisten desafíos relevantes.

No obstante, el escenario de crecimiento proyectado no se encuentra exento de riesgos. El organismo advierte que un endurecimiento de las condiciones financieras internacionales, mayores episodios de volatilidad o un deterioro del comercio mundial podrían afectar con mayor intensidad a economías con antecedentes de fragilidad macrofinanciera.

En materia inflacionaria, el consenso de los principales organismos internacionales y consultoras privadas anticipa una continuidad en el proceso de desinflación, proyectando una variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que oscilaría entre el 14% y el 18%. Esta convergencia hacia niveles internacionales de un dígito mensual bajo será el resultado de la persistencia en el equilibrio fiscal y la consolidación de un esquema monetario donde las tasas de interés reales positivas actúan como ordenador del ahorro en moneda local. No obstante, el manejo de la política cambiaria representará un eje crítico; tras la unificación y la adopción de regímenes de flotación administrada o bandas, el desafío para 2026 será gestionar la competitividad cambiaria sistémica en un contexto de inflación remanente, evitando un atraso relativo que afecte la rentabilidad de los sectores manufactureros frente a la competencia importada.

El frente externo y la gestión de la deuda constituyen el principal desafío financiero del ejercicio. Argentina enfrenta compromisos en moneda extranjera por aproximadamente USD 19.500 millones durante 2026, incluyendo vencimientos soberanos, con organismos internacionales y deuda corporativa. La estrategia oficial se orienta a profundizar el regreso a los mercados voluntarios de deuda, apalancada en un riesgo país consolidado por debajo de los 600 puntos básicos, y en la realización de operaciones de administración de pasivos (liability management) para extender plazos de pago. El éxito de esta estrategia dependerá de la continuidad del superávit comercial, el cual se proyecta en niveles récord gracias al aporte incremental de la balanza energética y minera, que se encamina a desplazar al complejo oleaginoso como el principal motor de divisas genuinas del país.

Desde una perspectiva sectorial, 2026 marcará un hito en la transformación de la matriz productiva argentina. La plena operatividad de nuevas infraestructuras de transporte de hidrocarburos permitirá que el superávit energético neto alcance cifras históricas, mientras que los proyectos de litio y cobre bajo el amparo del régimen de incentivos a las grandes inversiones (RIGI) comenzarán a mostrar resultados en las cuentas externas. Asimismo, la agenda de reformas estructurales, enfocada en la reducción de la presión tributaria y la modernización de los marcos laborales, debería empezar a manifestar impactos positivos en la productividad sistémica. En conclusión, el ejercicio 2026 se presenta como un período de oportunidades para la inversión productiva en un entorno de mayor previsibilidad jurídica, condicionado a la habilidad del país para refinanciar sus obligaciones financieras y mantener la cohesión social en un marco de ajuste de los equilibrios macroeconómicos de largo plazo.

## La industria de la construcción

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

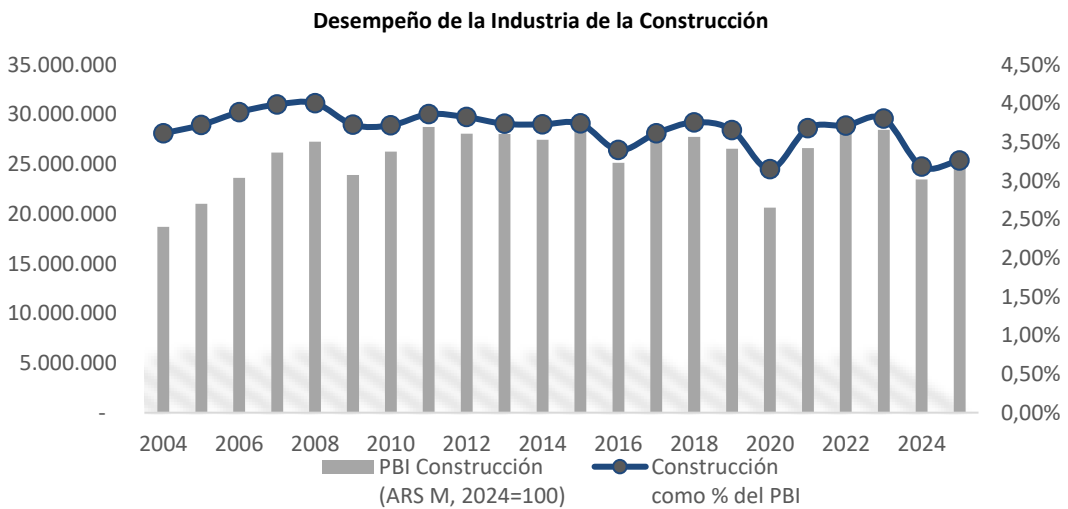
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Introducción

La construcción en Argentina juega un papel fundamental en el desarrollo económico del país, contribuyendo significativamente al Producto Interno Bruto (PIB). Este sector ha demostrado ser un motor de crecimiento, no solo a través de la creación de infraestructura necesaria para la industrialización y el comercio, sino también al generar empleo en diversas áreas. Según informes recientes, la construcción representa una porción considerable del empleo formal en el país, atrayendo mano de obra calificada y no calificada en distintas regiones. A medida que el sector se expande, se observa un incremento en la demanda de trabajadores, contribuyendo así al fortalecimiento del mercado laboral. Además del impacto directo en el empleo, la construcción fomenta la inversión tanto nacional como extranjera, lo que a su vez impulsa el crecimiento económico. Las obras de infraestructura, desde edificios comerciales hasta obras públicas, son esenciales para mejorar la competitividad del país y facilitar el intercambio comercial. Al mejorar las condiciones de transporte, acceso a servicios básicos y urbanización, el sector no solo promueve un crecimiento económico, sino que también mejora la calidad de vida de los ciudadanos.

El gráfico debajo muestra la performance de esta industria en millones de pesos (constantes de 2025) y como porcentaje del PBI de Argentina.



Fuente: INDEC

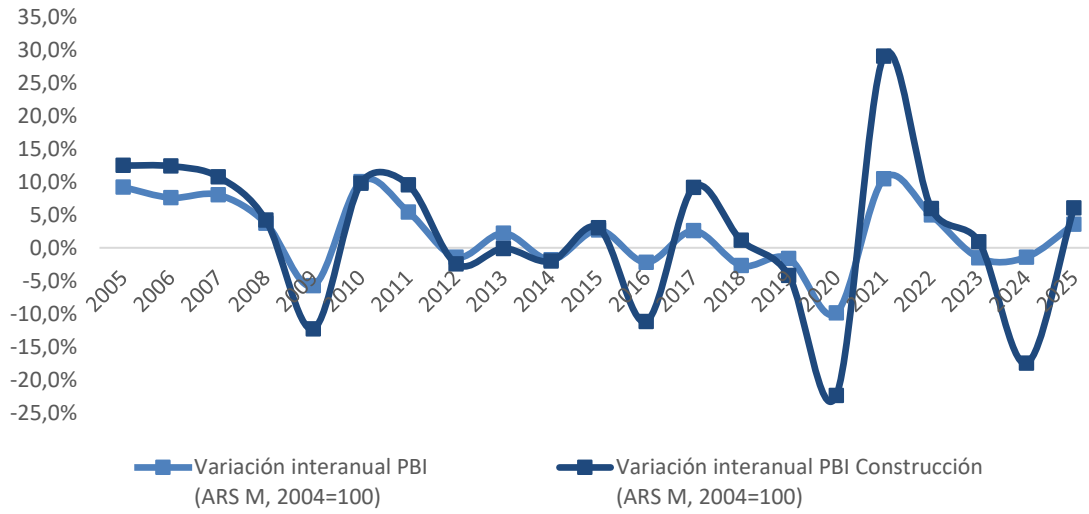
Una de las características de este sector es su comportamiento claramente procíclico. Crece fuertemente cuando la demanda agregada se expande y se contrae con igual intensidad cuando la actividad se deteriora. Tres factores suelen explicar este comportamiento. Primero, dado que es necesario emplear grandes sumas de capital que sólo estarán disponibles luego de períodos prolongados de tiempo, las obras de construcción suelen tener aparejados altos niveles de riesgo e incertidumbre. En segundo lugar, la disponibilidad de crédito es crucial a la hora de llevar adelante las operaciones en este sector de la economía, disponibilidad que suele escasear en tiempos recesivos. Finalmente, dada la alta participación de la mano de obra como factor productivo y, sobre todo en Argentina, los altos niveles de informalidad en ella, es posible frenar o retomar relativamente rápido los trabajos ante cambios bruscos en las expectativas de crecimiento. Todo esto lleva a que la industria de la construcción sea inexorablemente más volátil que la media de las industrias. El siguiente gráfico ilustra el caso para Argentina.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**PBI y PBI de la construcción (% variación interanual)**

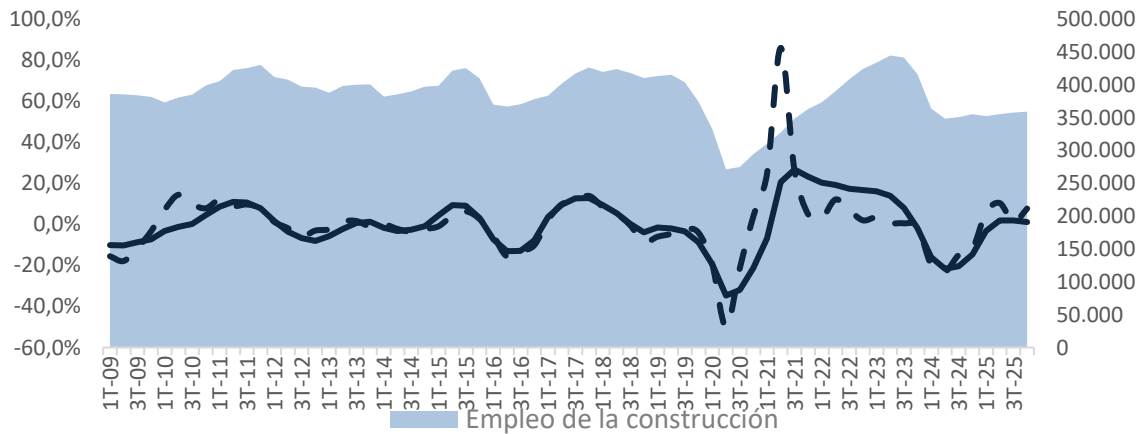


Fuente: INDEC

Como se menciona arriba, la reacción natural de los desarrolladores y constructores ante fluctuaciones en la actividad es ajustar el tamaño de la nómina.

El gráfico debajo ilustra la relación entre actividad y empleo para la industria de la construcción.

**Empleo formal en la industria de la construcción**



Fuente: IERIC

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

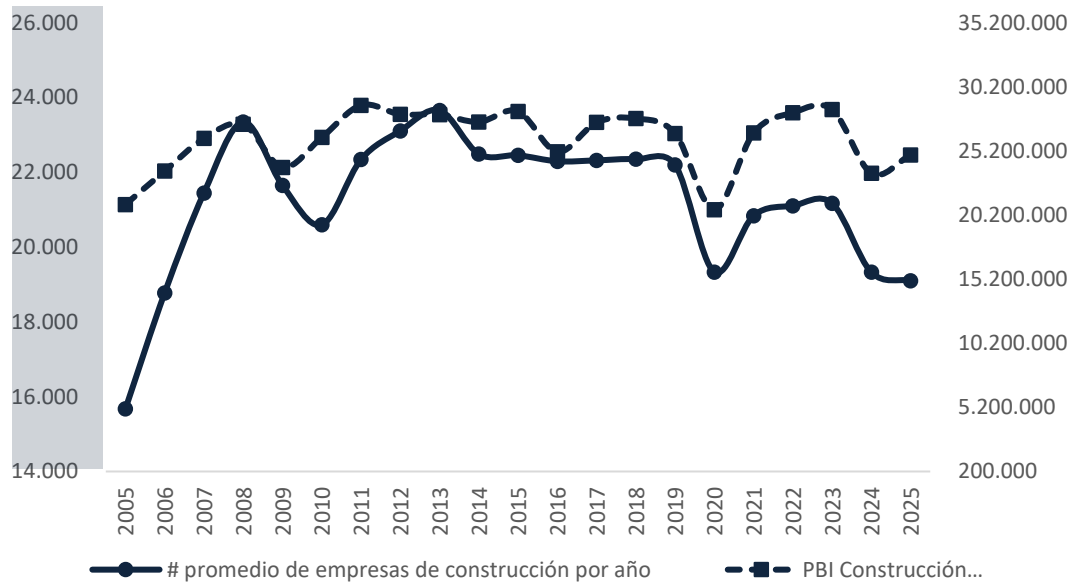
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Competencia en la industria de la construcción

La cantidad de empresas constructoras y la concentración del mercado en general son también sensibles al nivel de actividad. Como muestra el gráfico debajo, cuando la economía repunta aparecen nuevos participantes y la concentración de la producción disminuye. Este es el caso de los períodos 2005-2008 y 2010-2013. Al contrario, cuando la actividad se resiente, muchas compañías, típicamente las más pequeñas, se ven obligadas a cesar sus operaciones. Si bien esto es algo común a todos los sectores de una economía, es particularmente marcado en el sector de la construcción, donde la trayectoria y la capacidad de gestión de los recursos es crítica para la rentabilidad de una compañía.

Número de empresas de construcción



Fuente: IERIC

La distribución geográfica de las compañías constructoras está fuertemente correlacionada con la densidad poblacional y el producto geográfico bruto. Es por esto que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es, por lejos, el principal distrito en términos de cantidad de compañías, seguido por las provincias de Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba.

## La construcción en 2025 y perspectivas

Durante el ejercicio 2025, la industria de la construcción en Argentina evidenció una recuperación parcial tras el marcado deterioro registrado en el ejercicio precedente. El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) elaborado por el INDEC reflejó un incremento acumulado del orden del 6,3% en términos interanuales, aunque dicho crecimiento no resultó uniforme a lo largo del período, registrándose contracciones puntuales en los meses de enero y noviembre. Cabe señalar que, tomando un horizonte temporal más amplio, el sector acumuló entre fines de 2023 y el tercer trimestre de 2025 una contracción cercana al 11%, siendo la rama de actividad más afectada dentro del conjunto de la economía durante ese período.

El principal factor restrictivo de la actividad fue la significativa reducción de la inversión en obra pública nacional, que impactó de manera transversal en toda la cadena de valor del sector (empresas constructoras, subcontratistas, proveedores de materiales e insumos), con efectos directos sobre los niveles de empleo formal. En efecto, la dotación de trabajadores registrados en el sector alcanzó los 361.591 puestos en octubre de 2025, revirtiéndose así diecisiete meses consecutivos de caídas, aunque el número de empleadores activos se mantuvo un 23% por debajo de los niveles máximos históricos.

En contraposición, la obra privada mostró señales de reactivación. Los permisos de edificación para construcciones privadas registraron un incremento del 13,6% respecto al ejercicio anterior, en un contexto en que la reactivación del crédito hipotecario operó como factor dinamizador. La participación de operaciones hipotecarias sobre el total de escrituras superó el 15%, duplicando el promedio de los cinco ejercicios anteriores y alcanzando el nivel más elevado desde 2018. No obstante, el acceso al financiamiento continuó siendo un condicionante relevante para gran parte de los actores del sector, manteniéndose la autofinanciación como el mecanismo de fondeo predominante.

En vistas al año 2026, las perspectivas se presentan con cautela, sobre la base de señales mixtas tanto en el plano sectorial como macroeconómico.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

En el segmento privado, la mayoría de las empresas del sector no anticipa variaciones significativas en sus niveles de actividad, mientras que una proporción menor proyecta una mejora moderada. En el segmento público, las expectativas de estabilidad también prevalecen, aunque persiste incertidumbre respecto a la magnitud y oportunidad de una eventual recomposición de la inversión estatal.

Los principales factores que podrían incidir favorablemente en la actividad durante el próximo ejercicio son: la profundización del crédito hipotecario bancario, la incorporación de nuevas fuentes de financiamiento para el sector a través del mercado de capitales, y la eventual incorporación de insumos importados en condiciones competitivas. La evolución de estos factores, en un marco de estabilidad macroeconómica, resultará determinante para que la reactivación de la obra privada pueda compensar la aún débil inversión pública.

En síntesis, la Sociedad desarrolla su actividad en un entorno sectorial que ha iniciado un proceso de normalización, con perspectivas moderadamente positivas para 2026, aunque sujetas a la consolidación de las condiciones de financiamiento y a la estabilidad del contexto económico general.

## BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### I.1. Hechos relevantes del período

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

Con fecha 2 de octubre de 2025, en relación con el hecho relevante identificado y publicado por la Emisora en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID #3418502 de fecha 22 de septiembre de 2025, mediante el cual la Sociedad solicitó el consentimiento (la “Solicitud de Consentimiento”) a los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI, (los “Tenedores Clase XVI”) garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2027, denominadas y pagaderas en Dólares Estadounidenses, (las “Obligaciones Negociables Clase XVI” o las “Obligaciones Negociables”, indistintamente) emitidas en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$50.000.000 de la Sociedad, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en: (i) el prospecto del Programa de fecha 27 de enero de 2020 “Prospecto”; (ii) el suplemento de prospecto de las Obligaciones Negociables de fecha 3 de febrero de 2020 (conforme fuera modificado de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitación la quinta adenda de fecha 7 de noviembre de 2022, el “Suplemento de Prospecto”); (iii) el aviso de suscripción de fecha 3 de febrero de 2020; (iv) el aviso de resultados de fecha 7 de febrero de 2020; y (v) el aviso rectificatorio del Aviso de Resultados de fecha 10 de febrero de 2020, todos ellos publicados en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en la AIF, en la página web de la Sociedad; en la página de A3 Mercados S.A.; se informó que la Sociedad obtuvo el consentimiento de Tenedores Clase XVI que representan el 72,59% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables Clase XVI en circulación, superando de esta forma el 66,00% requerido en el Suplemento de Prospecto a los efectos de aprobar la Propuesta, que fuera solicitada en la Solicitud de Consentimiento. En este contexto, se destacó que, de conformidad con lo establecido en la Solicitud de Consentimiento, la obtención de la Mayoría Necesaria requerida por el Suplemento de Prospecto implicó: (i) modificar ciertos términos y condiciones esenciales de las Obligaciones Negociables que se describen en la Solicitud de Consentimiento (la “Reestructuración de las Obligaciones Negociables”, (i) llevar adelante el proceso de liquidación del Fideicomiso MPN (según se define en el Suplemento de Prospecto, y (iii) obtener una Dispensa al Límite de Endeudamiento y a la limitación a constituir “Gravámenes”, establecidas en el Suplemento de Prospecto, con el fin de permitir: la emisión de una nueva clase de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta US\$10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones), con idéntico esquema de amortizaciones y tasas de interés que las Obligaciones Negociables, pero sin gozar de garantía hipotecaria (las “Obligaciones Negociables Clase XVIII”); la transferencia de la propiedad fiduciaria de los boletos de compraventa y cualquier otro derecho relativo al proyecto inmobiliario Astor San Telmo, ubicado en el barrio de San Telmo, en la parte sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“Astor San Telmo”), a fin de que el fideicomiso que recibe la propiedad fiduciaria de los boletos de compraventa, obtenga financiamiento destinado exclusivamente a la finalización del proyecto de Astor San Telmo (la “Dispensa para Ceder los Boletos de Compraventa”), y la habilitación a la Emisora para incurrir en Endeudamiento Financiero (según se define en el Suplemento de Prospecto) por un monto total de hasta US\$8.000.000 (Dólares Estadounidenses ocho millones), cuyos fondos serán destinados exclusivamente a capital de trabajo, y cuyo vencimiento será posterior a la Fecha de Vencimiento Clase XVI (la “Dispensa para Crédito” y en conjunto con la Dispensa para emitir Obligaciones Negociables Clase XVIII y la Dispensa para Ceder los Boletos de Compraventa, las “Dispensas al Límite de Endeudamiento”).

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

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

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

Con fecha 22 de octubre de 2025, en relación al hecho relevante publicado el 9 de octubre de 2025 en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID #3427152 se informó que,

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

habiendo superado los inconvenientes mencionados en el citado hecho relevante, la Sociedad procedió al pago del monto equivalente al 1,5% del capital de las Obligaciones Negociables Clase XVI, conforme lo estipulado por el Suplemento de Prospecto.

**GCDI S.A. Transferencia de ADRs:**

Mediante hechos relevantes publicados el 30 de octubre, el 31 de octubre y el 3 de noviembre de 2025, en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo los ID #3435122, #3435244 y #3436450 respectivamente la Sociedad informó que tomó conocimiento de la transferencia por parte de Inversora del Sur LLC (una sociedad 100% controlada por PointArgentum Master Fund LP) a Haselt S.A. de 25.734.772 American Depositary Shares, representativas de 386.021.580 acciones ordinarias de la Sociedad y que constituyen aproximadamente el 42,1% del capital total en circulación de la Sociedad. Adicionalmente se informó que la operación comunicada no implicó un cambio de control de la Sociedad, ya que el vendedor no tenía el control de la Sociedad en los términos del artículo 87 y concordantes de la Ley de Mercado de Capitales.

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

Con fecha 3 de noviembre de 2025 mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3435787, se informó que en su reunión del 31 de octubre de 2025, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó la renuncia presentada por razones estrictamente personales, por el Sr. Carlos Castrillo al cargo de director titular, con efecto a la misma fecha de la citada reunión. Asimismo, en dicha reunión, en atención a la vacancia del respectivo director suplente, el representante de la Comisión Fiscalizadora informó a los señores directores que, tal como prevé el último párrafo del art 258 de la LGS y en ausencia de otra previsión estatutaria, la Comisión Fiscalizadora designó en reemplazo al Sr. Rubén Darío Montes como director titular no independiente hasta la finalización del mandato del director saliente, quien adicionalmente reemplazó al Sr. Castrillo como miembro del Comité de Auditoría, todo ello ad referendum de la próxima asamblea de accionistas de la Sociedad.

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

Con fecha 7 de noviembre de 2025 mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3439315, se informó que, en los autos “Moreno María Belén y otros c/GCDI S.A. s/cumplimiento de contrato”; y (ii) en los autos “Cejas, Mariano Andrés c/GCDI S.A. s/cumplimiento de contrato”, ambos en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 43, el Juez interviniente ordenó a la Sociedad comunicar como hecho relevante a la Comisión Nacional de Valores, la traba de sendas medidas cautelares de embargo, en la primera causa por la suma de AR\$ 52.000.000 más la suma de AR\$ 26.000.000 presupuestados provisionalmente para responder a intereses y costas; y en la segunda causa por la suma de AR\$ 22.800.000 más la suma de AR\$ 11.400.000 presupuestados provisionalmente para responder a intereses y costas; sobre los derechos que posea la Sociedad respecto a los boletos no comercializados del proyecto “Astor San Telmo” ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

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

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

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

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

## I.2. Hechos relevantes posteriores al ejercicio

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

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

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

Con fecha 12 de enero de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3467565 se informa que en su reunión de la misma fecha,

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó las renunciaciones presentadas por razones estrictamente personales por los Sres. Francisco Sersale, Isaac Héctor Mochón, Mario R. Ascher Morán, Ernesto A. Epelman y Damián Barreto, a los cargos de Directores titulares y suplentes respectivamente; y tomó nota de las renunciaciones presentadas por los Sres. Fabián Gajst, Ignacio Arrieta, Fernando G. Sasiain, Silvana E. Celso y Adriana E. Tucci a los cargos de Síndicos titulares y suplentes respectivamente, todas ellas con efecto a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria de accionistas a celebrarse el 24 de febrero de 2026.

## **GCDI S.A. Operación entre Partes Relacionadas:**

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

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

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

### **Directorio**

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

### **Comité de Auditoría**

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

### **Comité de Compensación**

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

### **Comisión Fiscalizadora**

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

## **GCDI S.A. I Información Judicial:**

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

## **GCDI S.A. I Operación entre Partes Relacionadas:**

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## I.3. Hitos relevantes en el período acerca de nuestra actividad de construcción

Cliente	Fecha aceptación carta oferta	Alcance de las obras	Fecha de inicio	Avance al 31/12/2025
Club Atlético River Plate - Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti	Mar-22	Obra de renovación del Estadio Monumental Antonio Vespucio Liberti: Etapa 1 - construcción de graderíos Inferiores nivel 0 y Espacios Hospitality nivel 3. Incluyen las tareas de demoliciones, movimientos de suelos, estructuras de hormigón armado y metálicas, mamposterías, albañilería, carpinterías, pintura, revestimientos e instalaciones completas.	Mar-22	100%
	May-23	Etapa 2: corresponde a la renovación de los sectores hall central sector San Martin (nivel 0 del estadio), espacios hospitality sector Sívori, graderíos Sívori media (nivel 3 del estadio); postas médicas y baño en sectores Centenario y Belgrano (nivel 4 del estadio); baños y posta medica en sector Belgrano (nivel 3 del estadio); plateas altas de sectores San Martin, Sívori, Centenario y Belgrano y bajos gradas de plateas altas de sectores San Martin, Sívori, Centenario y Belgrano.	Jul -23	100%
	Mar-24	Etapa 3: corresponde a la renovación de los sectores de circulación e interiores de Palcos San Martin y Belgrano, Palco de Honor, cabinas de prensa Belgrano y anillo de circulación de planta baja.	Abr-24	100%
Club Atletico River Plate - Polo educativo de la armada en Vicente Lopez	Oct -24	Los trabajos incluyen la construcción de un gimnasio, la construcción de un edificio de apoyo y la realización de las obras de infraestructura para estos edificios. En el mes de Octubre se acordó con el comitente la cancelación anticipada del contrato	Oct -24	43%
CNEA - Reactor R-10 Ezeiza	Feb-16	Los trabajos incluyen las obras civiles completas, obras de infraestructura y construcciones metálicas e instalaciones básicas.	Mar-16	100%
	Ago-23	Se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 17 que extiende el plazo de obra hasta septiembre de 2023. Con la última ampliación aprobada, al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 777,5 millones a valores de abril de 2016.  En octubre de 2023 se aprobó la ampliación de Contrato Nro. 18 que extiende el plazo de obra hasta enero de 2024 y se está formalizando la ampliación a marzo de 2024. Con la última ampliación aprobada, al contrato original se han agregado trabajos complementarios por \$ 785,5 millones a valores de abril de 2016.  A diciembre de 2025 se ha avanzado con la aprobación del total de las redeterminaciones definitivas de Obra básica a la RD-51 de marzo-24 por \$ 2.959 millones más IVA, y de los adicionales 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 por \$ 8.202 millones más IVA	Ago-23	
América Pavilion S.A. - OM Recoleta	Ene-17	Etapa 1: Demolición, estructuras transitorias y anclajes de sostenimiento en subsuelos"	Ene-17	100%
	Ago-17	Etapa 2: "Obra Húmeda": incluye excavaciones, movimiento de suelos, estructura de hormigón, mamposterías, contrapisos y revoques, revestimientos, colocación de marcos, herrerías y conductos de ventilación	Oct-17	
	May-19	Ampliación del contrato de construcción: incluye los trabajos de "Instalaciones eléctricas, de corrientes débiles, sanitarias, de gas, contra incendio y termo mecánicas; y provisión de las carpinterías metálicas".	Sep-19	
	May-23	En mayo de 2023 se acordó una reprogramación parcial hasta marzo 2024 donde se completan algunos sectores de las obras y luego se continuará negociando el resto de la obra.	May-23	
	Ene-24	Corresponde a la construcción de la estructura de hormigón del edificio ubicado en Callao 1033 dentro del mismo complejo.	Ene-24	35%
Fideicomiso Edificio Avenida del Libertador 3858 - L'Avenue Libertador	Feb-19	El contrato incluye la responsabilidad total de la obra, incluyendo la supervisión de los Contratistas Directos del Comitente.La obra se completó al 30 de abril de 2025 y se está realizando trabajos de coordinación de las terminaciones de los contratistas directos del comitente y entrega de unidades a los propietarios finales..	Mar-18	100%
Fideicomiso Los Molinos - BLISS – Edificio Marina	Sep-22	Los trabajos comprenden las tareas de excavación, submuración, movimiento de suelos, fundaciones y estructura de hormigón en altura e instalación eléctrica básica	Oct-22	100%

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Nov-23	<p>Los Trabajos comprenden la terminación de la obra que comprende albañilería, instalaciones, carpintería e instalaciones. Se está negociando un acuerdo por la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.</p> <p>En el mes de Octubre de 2025 se acordó con el comitente la cancelación anticipada del contrato anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias</p>	Nov-23	90%
SPX S.A. - Edificio SUCRE 925	Jun-23	SPX S.A., aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de Estructura de Hormigón Armado del Edificio ubicado en calle Sucre 925, barrio de Belgrano, de la Ciudad de Buenos Aires. Los trabajos comprenden la construcción de la estructura de hormigón armado de la obra general con la provisión total de materiales, servicios e ingeniería.	Sep-23	98%
	May -24	2024 SPX S.A. aceptó la oferta por la segunda etapa de la Obra que corresponde a los trabajos de albañilería, instalaciones y terminaciones.	Jun-24	80%
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	28%
Argentina Commercial Properties S.A. - Sheraton Hotel – Buenos Aires	Abr-23	Argentina Commercial Properties S.A aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de remodelación de habitaciones y pasillos del Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center ubicado en calle San Martin 720 de la Ciudad de Buenos Aires	Jul-23	100%
	Dic-24	Argentina Commercial Properties aceptó la oferta de la Sociedad para la segunda etapa de obra civil de remodelación de habitaciones y pasillos del Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center, que incluyen 220 habitaciones en los medios pisos de 12 a 23 y piso 3 completo (SPA y Gimnasio).	Feb-25	35%
GCH Nuñez S.A. - Edificio AURA NUÑEZ – Obra completa	Jun-23	<p>GCH Núñez 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. El 31 de agosto se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.</p> <p>Al 31 de agosto de 2025 se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.</p>	Oct-23	27%
GCH Olivos S.A. - Edificio AURA OLIVOS	Ene-24	<p>GCH Olivos SA aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de construcción del Edificio ubicado en calle Guillermo Rawson 2729, de Olivos en Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden los trabajos completos de construcción de la estructura de hormigón armado y la obra húmeda, la coordinación general de la obra, la ingeniería ejecutiva, las ayudas de gremio necesarias para la obra total. El 31 de agosto y se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.</p> <p>Al 31 de agosto de 2025 se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.</p>	May-24	14%
Residencias Arribeños S.A. – Edificio The Collection ARRIBEÑOS 1530	Ago-24	<p>Los trabajos están planteados en dos etapas, la etapa 1 comprenden las tareas de Demolición, excavación, submuración y la Etapa 2 la estructura de hormigón armado de subsuelos, PB y 15 pisos, incluyendo la ayuda de gremios. El 31 de agosto se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.</p> <p>Al 31 de agosto de 2025 se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.</p>	Sep-24	84%
Aeropuertos Argentina 2000 S.A. - Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.	Ago-18	Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A, por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales externas, y Grupo C que comprende la instalación termo mecánica. Como consecuencia de las	Sep-18	100%

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

		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.		
	May-24	Ampliación de la Sala de Embarque Doméstica en Hall E y la Nueva Sala Vip dentro de la Terminal del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza.	Jun-24	100%
	Ene-25	American Airlines INC Sucursal Argentina aceptó la oferta de la Sociedad para la obra de la instalación conta incendios del Hangar en la terminal del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires.	Abr-25	100%
<b>Madero Harbour S.A - Edificio Osten Tower</b>	Nov-24	Los trabajos contratados comprenden las tareas de terminaciones de hormigón, albañilería, carpinterías y herrería, coordinación de instalaciones y ayuda de gremios, en la obra que comprende 3 subsuelos, planta baja y 27 pisos y azotea. El 31 de agosto se acordó la cancelación anticipada del contrato y que el Comitente tome a su cargo la terminación de la Obra con contrataciones propias.	Dic-24	20%

## III.4. Hitos relevantes en el período acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

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

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

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

### Astor San Telmo

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

### Metra Puerto Norte

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.

## III. DATOS ESTADISTICOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por el ejercicio de doce meses)

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024*	Dic 31, 2023*	Dic 31, 2022*	Dic 31, 2021*
Volumen de producción (m2) **	37.050	85.233	98.314	77.311	86.133
Ventas de construcción en el mercado local	51.758.695	119.069.757	137.343.261	108.002.798	120.326.657

\* Saldos reexpresados al 31.12.2025.

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

## IV. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por el ejercicio de doce meses)

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024*	Dic 31, 2023*	Dic 31, 2022*	Dic 31, 2021*
Activo no corriente	114.258.690	128.059.862	155.285.720	157.234.402	210.492.953
Activo corriente	37.817.174	50.859.975	62.720.962	92.630.214	121.906.019
<b>Total del activo</b>	<b>152.075.864</b>	<b>178.919.837</b>	<b>218.006.682</b>	<b>249.864.616</b>	<b>332.398.972</b>

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Pasivo no corriente	90.587.094	100.280.430	110.904.474	96.469.616	128.433.676
Pasivo corriente	69.094.007	67.229.829	86.889.135	116.078.682	125.818.019
<b>Total del pasivo</b>	<b>159.681.101</b>	<b>167.510.259</b>	<b>197.793.609</b>	<b>212.548.298</b>	<b>254.251.695</b>
Atribuible a los propietarios de la controladora	(7.605.237)	11.409.578	20.213.073	37.316.318	78.147.277
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-	-	-	-
<b>Total del patrimonio neto</b>	<b>(7.605.237)</b>	<b>11.409.578</b>	<b>20.213.073</b>	<b>37.316.318</b>	<b>78.147.277</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>	<b>152.075.864</b>	<b>178.919.837</b>	<b>218.006.682</b>	<b>249.864.616</b>	<b>332.398.972</b>

\* Saldos reexpresados al 31.12.2025.

## V. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por el ejercicio de doce meses)

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024*	Dic 31, 2023*	Dic 31, 2022*	Dic 31, 2021*
<b>Resultado operativo</b>	<b>(17.002.422)</b>	<b>(15.574.284)</b>	<b>(9.189.831)</b>	<b>(18.010.593)</b>	<b>(23.209.798)</b>
Resultado por inversiones en sociedades	2.217.532	(2.388.770)	4.901.858	(14.803.931)	(27.345.354)
Resultado por desvalorización Plusvalía	(4.990.648)	-	(3.524.678)	-	-
Resultado por venta de sociedades	-	29.270	-	11.578.420	3.518.550
Resultados financieros:					
Diferencias de cambio	(8.616.193)	(8.822.429)	(45.311.296)	(19.734.697)	(9.938.852)
Ingresos financieros	952.162	3.797.055	7.964.132	11.351.779	7.805.111
Costos financieros	(2.539.014)	(7.279.536)	(7.027.422)	(11.253.544)	(25.061.093)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	5.569.045	14.843.790	32.576.301	7.505.384	26.562.658
<b>Resultado antes del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>(24.409.538)</b>	<b>(15.394.904)</b>	<b>(19.610.936)</b>	<b>(33.367.182)</b>	<b>(47.668.778)</b>
Impuesto a las Ganancias	4.308.517	(1.147.417)	3.342.438	(6.797.603)	(5.032.661)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(20.101.021)</b>	<b>(16.542.321)</b>	<b>(16.268.498)</b>	<b>(40.164.785)</b>	<b>(52.701.439)</b>
Otro resultado integral	1.086.206	7.738.826	(834.749)	(666.184)	404.554
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>	<b>(19.014.815)</b>	<b>(8.803.495)</b>	<b>(17.103.247)</b>	<b>(40.830.969)</b>	<b>(52.296.885)</b>

\* Saldos reexpresados al 31.12.2025.

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

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos, por el ejercicio de doce meses)

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024*	Dic 31, 2023*	Dic 31, 2022*	Dic 31, 2021*
Fondos utilizados en por actividades operativas	(11.984.356)	(5.478.377)	(1.860.418)	(19.690.442)	(1.401.421)
Fondos generados por actividades de inversión	3.738.072	8.114.078	2.199.851	44.549.146	5.486.948
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	7.470.328	(1.829.325)	(1.432.579)	(26.219.244)	(11.403.804)
<b>Total de fondos utilizados durante el ejercicio</b>	<b>(775.956)</b>	<b>806.376</b>	<b>(1.093.146)</b>	<b>(1.360.540)</b>	<b>(7.318.277)</b>

\* Saldos reexpresados al 31.12.2025.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## VII. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024*	Dic 31, 2023*	Dic 31, 2022*	Dic 31, 2021*
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,55	0,76	0,72	0,80	0,97
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	(0,05)	0,07	0,10	0,18	0,31
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,75	0,72	0,71	0,63	0,63

\* Saldos reexpresados al 31.12.2025.

## VIII. PARTES RELACIONADAS

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

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	16.722	3.143
<b>Subtotal</b>	<b>16.722</b>	<b>3.143</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>		
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	44	594.111
Eleprint S.A.	235.737	-
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	589
<b>Subtotal</b>	<b>236.229</b>	<b>594.700</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corriente</b>	<b>236.229</b>	<b>594.700</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>	<b>252.951</b>	<b>597.843</b>

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

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Marina Río Luján S.A. (1)		
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional	157	207
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	496	496
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	288.554	379.589
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes</b>	<b>289.207</b>	<b>380.292</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>	<b>375.774</b>	<b>466.859</b>

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

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPESA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	88
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	(37.987)
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos Financieros	-	109.581
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	-	126.454
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	187.013	(372.616)
Eleprint S.A.	Baja por incobrabilidad	-	546
FDB S.A.	Aportes Financieros	(554.029)	(810.039)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	132
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	-	(421)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	-	297.425
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	-	(268)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	-	439
Marina Río Luján S.A. (1)	Cobros recibidos	-	132.399
Marina Río Luján S.A. (1)	Compensaciones	-	4.352
Marina Río Luján S.A. (1)	Pagos efectuados	-	(378)
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	-	81.07

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

## Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

### -Transacciones y sus efectos en resultados

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

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

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

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

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

## IX. GOBIERNO CORPORATIVO

### Políticas de Gobierno Corporativo

La Compañía cumple con la Ley General de Sociedades de la República Argentina N° 19.550 y sus modificatorias, así como con la Ley de Mercado de Capitales Nro. 26.831 y la Ley de Financiamiento Productivo Nro. 27.440 y sus complementarias y modificatorias, el Decreto Reglamentario N° 1023 de fecha 1° de agosto de 2013, las Normas de la CNV (texto ordenado 2013 y sus modificatorias), y demás normas de gobierno corporativo de la CNV y de los mercados en que se encuentran listadas y/o negociando los valores emitidos por la Compañía. En el año 2019, bajo la Resolución 797/2019, la CNV dictó un nuevo Código de Gobierno Societario por el cual se fijan principios de protección de los derechos de los inversores, de los acreedores y del público en general, al tiempo que también funciona como herramienta para el incentivo de una cultura de buena gobernanza, mediante la adopción de prácticas de buen gobierno corporativo, orientaciones y transmisión de sentido.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

El esquema vigente incorpora la nueva modalidad de código “aplique o no, explique” por el cual la emisora que decide omitir una práctica puede, no obstante, cumplir con los estándares de buen gobierno corporativo enunciados, siempre y cuando su justificación se encuentre alineada a los principios que se intenta proteger. En el Anexo I a esta Memoria se encuentran detallados los principios y prácticas del Código de Gobierno Societario, explicando la forma y grado de aplicación para cada uno de ellos.

Con respecto a la información contable, la misma se prepara actualmente de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, las cuales adoptan para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley Nº 26.831, ya sea por su capital, por sus obligaciones negociables o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales (IASB), a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2012, así como también las normas pertinentes de la CNV y la Ley de Sociedades Comerciales.

## Órganos de administración

### Gerencia

La administración de las actividades de la Compañía junto con la implementación y ejecución de los objetivos contenidos en el Plan Estratégico se encuentra a cargo de la gerencia de primera línea y reporta directamente al director general (CEO). El Directorio es quien designa a la gerencia de primera línea. La gerencia de primera línea se reúne semanalmente para discutir y tomar decisiones relacionadas al curso ordinario de los negocios de la Compañía y que por su naturaleza no deben ser sometidas al tratamiento por parte del Directorio.

El siguiente cuadro presenta información acerca de nuestra actual gerencia de primera línea que presta servicios a la Compañía:

Nombre	Cargo	Fecha desde que se desempeña
Ramiro Juez	Director General	13 de enero de 2026
Cristian Raúl Bruno	Director de Administración y Finanzas	1 de diciembre de 2025
Daniel Antúnez	Director de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento	16 de marzo de 2020
Alberto Fechino	Director Técnico Comercial	18 de julio de 1994

A continuación, se presenta una breve descripción de los antecedentes de nuestros gerentes de primera línea:

**Ramiro Juez:** El Sr. Ramiro Juez es Director General de GCDI. A lo largo de su carrera el Sr. Juez se ha desempeñado como Presidente y Director General de empresas constructoras, conduciendo iniciativas de gran escala tanto en el ámbito público como privado, incluyendo proyectos bajo esquemas de concesión. Especialista en dirección de proyectos con conocimiento del manejo del gobierno corporativo. Ha desarrollado experiencia en la expansión de negocios y el gerenciamiento integral de organizaciones complejas. Su trayectoria abarca múltiples segmentos, entre ellos energía, saneamiento, hidráulica, arquitectura e industria, minería, ferrocarriles e infraestructura vial. Es Ingeniero Civil recibido de la Universidad de Buenos Aires, con un Master Dirección de Empresa (UCEMA 2007) y un programa de Dirección de Empresas de la Construcción (PDE - IAE Business School, 2012). A realizado Posgrados en administración de proyectos (PM Value, 2007) y en Administración General de Empresas (Escuela de Dirección de Empresa de la UADE, 2004).

**Cristian Bruno.** El Sr. Bruno es Director de Finanzas de GCDI. Anteriormente, el Sr. Bruno se desempeñó durante 19 años en la empresa La Nación S.A., donde ocupó las posiciones de Gerente de Finanzas e Impuestos y Gerente de Administración. El Sr. Bruno es Contador Público, graduado en la Universidad de Buenos Aires y posee un Master en Administración de Empresas de la Universidad Argentina de la Empresa y un Master en Finanzas de la Universidad Torcuato Di Tella.

**Daniel Antúnez.** El Sr. Antúnez es Director de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento de GCDI. Inició su trayectoria profesional como abogado en el Grupo Perez Companc; posteriormente se desempeñó como abogado y luego responsable del área de desarrollo de negocios y contratos de Transportadora de Gas del Norte S.A.; director Comercial para Latinoamérica de Skanska Infrastructure Development, división internacional de Skanska AB dedicada al desarrollo de PPPs; y Gerente de Asuntos Legales, Ética & Transparencia de ADIF (Trenes Argentinos Infraestructura). El Sr Antúnez es abogado graduado de la Universidad de Belgrano, con un Posgrado en Administración del Mercado Eléctrico en el Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y estudios de formación ejecutiva que incluyen el Programa de Desarrollo Directivo del IAE, y el Programa de Fusiones y Adquisiciones de Wharton, Universidad de Pennsylvania.

**Alberto Fechino.** El Sr. Fechino es Director Técnico Comercial de GCDI. Previo a ello se desempeñó por más de 20 años como Jefe de Proyectos de Techint S.A., desarrollando tareas en las gerencias de Ingeniería; Comercial; y Finanzas (para el estudio de Privatizaciones en los 90's). Trabajó además en las sedes de Techint en Milán, Caracas y San Pablo. En 1994 ingresó a Caputo, donde se desempeñó como Gerente Técnico Comercial hasta el presente, teniendo a su cargo el desarrollo de presupuestos y presentaciones para licitaciones privadas y públicas, y dando el apoyo técnico a las obras en curso. El Sr. Fechino es Ingeniero Civil graduado de la Universidad Católica Argentina y participó en el Programa de Desarrollo Directivo (PDD) del Instituto de Altos Estudios Empresariales (IAE). Por otra parte, desarrolló tareas académicas en la Universidad Católica Argentina y en la Universidad de Buenos Aires por más de 25 años.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## Directorio

El Directorio está compuesto por siete (7) directores titulares y siete (7) directores suplentes que permanecerán en sus cargos durante tres (3) ejercicios, y podrán ser reelectos de manera indefinida. A la fecha de cierre de los presentes Estados Contables el Directorio de la Sociedad estaba conformado de la siguiente manera:

Director	Cargo en GCDI	Carácter
Rubén Montes	Presidente y Director titular	No independiente
Nicolas Piacentino	Vicepresidente y Director Titular	Independiente
Carlos Manfroni	Director titular	Independiente
Isaac Héctor Mochón	Director titular	Independiente
Damían Barreto	Director suplente	No independiente
Mario Roberto Ascher Morán	Director suplente	Independiente
Ernesto Ariel Epelman	Director suplente	Independiente

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2026 y la reunión de Directorio celebrada el 25 de febrero de 2026, el Directorio de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

Director	Cargo en GCDI	Carácter
Rubén Montes	Presidente	No independiente
Mariano Miguens	Vicepresidente	No Independiente
Nicolás Piacentino	Director titular	Independiente
Isaac Héctor Mochón	Director titular	Independiente
Javier De las Carreras	Director titular	Independiente
Carlos Manfroni	Director titular	Independiente
Juan Manuel Domínguez	Director titular	Independiente
Pablo Andrés Greco	Director suplente	No Independiente
Mariano Sebastián Trípodí	Director suplente	No Independiente
Ariel José Portnoy	Director suplente	Independiente
Miguel Ángel Falcón	Director suplente	No Independiente
Roberto Fabris	Director suplente	Independiente
Javier Ignacio Vivas	Director suplente	Independiente
Eduardo Cunquero	Director suplente	Independiente

A continuación, se presenta una breve descripción de los antecedentes de nuestro Directorio:

**Rubén Darío Montes.** El Sr. Montes es Abogado y Contador Público Nacional (UBA). Posee una vasta experiencia en el área de administración, finanzas y control de gestión en empresas de diferentes rubros. A lo largo de su trayectoria profesional ha desarrollado funciones de responsabilidad en Jardines del Pilar; Herso Ferromel y Emepa Tecnología (Grupo EMEPA). Actualmente se desempeña como Director y Síndico de diversas empresas del Grupo MFX.

**Mariano Miguens.** El señor Miguens es un ejecutivo con una trayectoria profesional enfocada en la gestión y el liderazgo empresarial. Previamente se desempeñó como Gerente Comercial y de Oficinas de IRSA, actualmente, se desempeña como CEO de la división Parques de Fénix Entertainment, así como también como Global Chief Business Officer en MFX Global Holding. Cuenta con una sólida formación académica en administración y finanzas, estudios de posgrado en Real Estate (UTDT) y un MBA de la Universidad Torcuato Di Tella (UTDT)

**Nicolas Piacentino.** El Sr. Piacentino cuenta con una vasta experiencia profesional, tanto como trader de granos & oleaginosas en André et Cie S.A, Suiza, así como también como trader de petróleo y derivados en Repsol YPF S.A, en donde además desarrolló negocios en las áreas de mid y downstream para las Américas, Medio Oriente y África del Oeste desde la sede en Madrid, España. Fue responsable y líder del equipo para todas las Américas en trading de petróleo en Glencore Ltd en Stamford (Connecticut, USA), y en 2012 funda Hi-End Consultancy representando a importantes fondos de inversión tanto americanos como europeos. Fue director no ejecutivo en el directorio de YPF S.A, y actualmente además de liderar

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

inversiones regionales, integra consejos de administración y directorios en Estados Unidos, Argentina y Brasil entre los que se destacan Axis Real Estate, Nukondo, Alba Capital y Dommo Energía. El Sr. Piacentino es Ingeniero de la Universidad Católica Argentina (U.C.A) y posee maestrías y estudios en administración de negocios y finanzas de la Universidad Austral (I.A.E) y el International Institute for Management Development en Lausanne, Suiza (I.M.D) respectivamente. Además, se especializó en gobiernos corporativos y manejo de directorios en Harvard Business School, Boston (HBS).

**Isaac Héctor Mochón.** El Sr. Héctor Mochón es abogado recibido en la Universidad de Buenos Aires (UBA). En sus 38 años de experiencia fue socio del Estudio Zang, Mochón, Bergel & Viñes, especialista en Mediación y Reestructuración de Pasivos Empresarios y Director de Pampa Energía SA y Petrobras. Actualmente es Director de Design Suites SA, empresa dedicada a la explotación de hoteles, y también es Director Independiente de Green Wind SA.

**Ernesto Javier de las Carreras** El Sr. de las Carreras es Ingeniero Industrial (ITBA) y MBA (University of Virginia - Darden). Cuenta con más de 25 años de experiencia en planificación estratégica, inversiones y gestión patrimonial. Actualmente, se desempeña como Director & CIO en Seven Team Multi-Family Office, liderando la estrategia financiera, estructuración de inversiones y planificación patrimonial. Anteriormente, ocupó roles de liderazgo en American Logistics Family Office y fue Vicepresidente & CEO de RALF S.A. Previamente, ocupó roles clave en Montevideo, primero como Financial & Strategic Planner, luego como Office Manager y finalmente como Business Head en Citi Wealth Management. Su trayectoria incluye posiciones de liderazgo en planeamiento estratégico en The Coca-Cola Company y Telefónica.

**Carlos Manfroni.** El Sr. Manfroni es abogado por la Universidad de Buenos Aires. En 2003 obtuvo el diploma Certified Fraud Examiner (Austin, Texas). En el 2017 efectuó una capacitación en la International Law Enforcement Academy del Bureau for International Narcotics and Law Enforcement Affairs dependiente del Departamento de Estado de Estados Unidos. Desde enero 2017 hasta diciembre 2019 se desempeñó como Director de Investigaciones Internas del Ministerio de Seguridad de la Nación. Previo a ello, desde junio 2012 hasta mayo 2020, fue director independiente de Quickfood S.A., compañía integrante del grupo mundial Marfrig. Trabajó en programas anticorrupción para casi todos los países de América y fue miembro del Grupo de Expertos de la OEA que negoció y redactó la Convención Interamericana contra la Corrupción.

**Juan Manuel Domínguez.** El Sr. Domínguez es CEO y fundador de You Are Public, Partner LATAM de Balsara Communications, Vice Presidente del Comité Ejecutivo de IMPSA, Director del Chapter Bs As de la Cámara de Comercio Argentina Americana de Florida y Managing Partner de Olé Estados Unidos y Méjico. Es Licenciado en Relaciones Públicas y cuenta con un Magister en Marketing Estratégico de la UCES.

**Pablo Andrés Grecco.** El Sr. Grecco es CFO del Grupo MFX, con responsabilidad sobre la estrategia financiera, la gestión de riesgos y el reporting consolidado de un holding de más de 15 compañías. Cuenta con más de 25 años de experiencia en posiciones de alta dirección financiera en grupos multinacionales líderes, habiendo desempeñado roles ejecutivos y participado como miembro de Directorio en compañías de gran envergadura como Danone, Grupo PRISA, Europ Assistance y L'Oréal. Posee una sólida formación financiera y experiencia en asuntos fiscales, legales y de recursos humanos, con trayectoria en gestión financiera en contextos de alta complejidad macroeconómica y liderazgo de equipos regionales, orientada a la creación de valor sostenible.

**Mariano Sebastián Trípodí,** El Sr. Trípodí es Licenciado en Administración con estudios de posgrados en administración y negociación estratégica. Posee más de 30 años de experiencia en el área de administración y finanzas en empresas de diferentes rubros. A lo largo de su trayectoria profesional ha desarrollado funciones de responsabilidad en Integralco SA; Ferrovías SAC y Herso Ferromel (Grupo EMEPA); Radiodifusora BA SA, Metro Media, Noticias Argentinas, Comercial Medios SA, Nobles del Sur SA. (Grupo Alpha Media). Actualmente se desempeña como Controller Corporativo de MFX que abarca empresas del ámbito local e internacional de diferentes Rubros.

**Ariel José Portnoy.** El Sr. Portnoy es abogado y socio de DLA Piper en Buenos Aires, cuenta con amplia experiencia asesorando a empresas internacionales en Argentina. Se especializa en derecho corporativo, gaming, entretenimiento, medios y deporte, incluyendo licencias, patrocinio y merchandising. Cuenta con un LLM de Cornell Law School además de su título de abogado por la Universidad Nacional de Cuyo. Anteriormente fue asesor del Ministerio de Economía de la República Argentina y participó en importantes procesos de privatización y asesoría a clientes globales

**Miguel Angel Falcon:** El Sr. Falcón se desempeña en la Gerencia Legal de IRSA desde el año 2005, habiendo ocupado diferentes posiciones dentro de la gerencia. Actualmente ejerce el cargo de Gerente de Legales de IRSA y de sus compañías vinculadas, supervisando todos los asuntos legales y asegurando el cumplimiento de los requisitos regulatorios, con una perspectiva orientada al negocio. Inició su formación profesional en Marval, O'Farrell & Mairal, un prestigioso estudio jurídico con sede en la Ciudad de Buenos Aires. Es abogado, egresado de la Universidad de Buenos Aires, y cuenta asimismo con una Maestría en Derecho y Economía por la Universidad Torcuato Di Tella, en Buenos Aires.

**Roberto Rino Fabris:** El Sr Fabris es Contador Público Nacional. A lo largo de sus más de 40 años de trayectoria ha adquirido una sólida experiencia en control de gestión, análisis de costos y presupuestos, gestión de impuestos y cumplimiento fiscal, auditoría y control interno y preparación y análisis de estados económico-financieros. Desarrolló una extensa carrera en Nike Argentina, donde ocupó cargos de creciente responsabilidad, siendo su última función la de Gerente de Administración y Finanzas. Desde 1994 hasta la actualidad, ejerce la profesión de manera independiente como titular del estudio contable e impositivo RFABRIS y ASOC.

**Javier Ignacio Vivas.** El Sr. Vivas es Contador Público Nacional y Licenciado en Administración por la Universidad del CEMA, posee un MBA de la Universidad Torcuato Di Tella y completó el Programa de Alta Dirección del IAE. Asimismo, cuenta con formación ejecutiva internacional en innovación y tecnología, habiendo cursado el Singularity Executive Program y el Programa de Transformación Digital de la Universidad de Stanford. El Sr. Vivas posee una vasta experiencia en el mundo de los negocios, habiendo liderado compañías de diversos sectores, incluyendo construcción, seguros, medios de comunicación, energía e industria. Su trayectoria se distingue especialmente en el ámbito de los medios de comunicación, donde ocupó posiciones ejecutivas y roles de

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

conducción estratégica en multimedios de alcance nacional, desempeñándose, entre otros cargos, como CEO del Grupo Indalo. Paralelamente, el Sr. Vivas participa activamente en iniciativas empresariales vinculadas entre otras a tecnología, real estate y la industria de contenidos, aportando una visión integral de negocios.

**Eduardo Miguel Cunquero.** El Sr. Cunquero es Contador Público con más de 35 años de experiencia en gestión administrativa, contable, impositiva, financiera y de recursos humanos. A lo largo de su trayectoria profesional ha desarrollado funciones de responsabilidad en reconocidas compañías, entre ellas Entidad Binacional Yacyreta, Calofrig Aislaciones Jacobi SA, Fénix Entertainment Group, Mutual San Roman SA, Grupo Socma. Se desempeñó como asesor en el Senado de la Nación en el despacho del Dr. Omar Perotti y fue asesor del fideicomiso de la Provincia de Buenos Aires Profide. Actualmente se desempeña como Asesor de Fénix Entertainment Group, de la empresa Campo la Ponderosa SA, del Grupo Alpha Media / Radiodifusora Buenos Aires brindando soporte directo al directorio de las citadas empresas.

## Remuneración

Los accionistas de la Compañía fijan la remuneración de los directores, incluyendo sus sueldos y cualquier salario adicional derivado del desempeño permanente por parte de los directores de cualquier función administrativa o técnica. La remuneración de los directores de GCDI se encuentra dentro de los parámetros fijados por la Ley General de Sociedades y las Normas de la CNV. Cualquier remuneración abonada a los directores debe haber sido previamente aprobada en una asamblea ordinaria de accionistas. Para los directores y síndicos, los importes a abonar no pueden exceder los límites establecidos por el artículo 261 de la Ley General de Sociedades (5% sobre el patrimonio neto del ejercicio si la Compañía no paga dividendos respecto de dicho patrimonio neto, o hasta el 25% del patrimonio neto basado en pago de dividendos, si lo hubiere), debiendo aplicarse la fórmula prevista en el Anexo I del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV. Para el caso de directores que realizan tareas en comités especiales o realizan tareas especiales o administrativas, dichos límites pueden excederse si expresamente lo autoriza la asamblea de accionistas, previo tratamiento como un punto especial del orden del día, y conforme a las Normas de la CNV. En cualquier caso, la remuneración de todo el Directorio y Comisión Fiscalizadora requiere sea ratificada en la asamblea general ordinaria de accionistas.

## Comité de Auditoría

De acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales y sus reglamentaciones, GCDI está obligada contar con un Comité de Auditoría integrado por al menos tres miembros del Directorio. La mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deben revestir la calidad de directores independientes, conforme a la definición dispuesta por las Normas de la CNV.

El Comité de Auditoría está compuesto por tres miembros designados por el Directorio.

Los miembros del Comité de Auditoría cuentan con versación en temas empresarios, financieros o contables.

GCDI tomará las medidas necesarias para garantizar que miembros suplentes se encuentren disponibles a fin de cubrir posibles vacantes. Para que exista quórum respecto de una decisión adoptada por el Comité de Auditoría se requiere la presencia de la mayoría de sus miembros y los asuntos se deciden por el voto de la mayoría de miembros presentes en la reunión. Carlos Manfroni es actualmente el presidente del Comité de Auditoría. En caso de empate en la votación de los directores, el presidente (o quien lo reemplace) tiene el voto de desempate. De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, los miembros del Comité de Auditoría pueden participar en las reuniones por medio de un sistema de comunicación que proporcione una transmisión simultánea de sonidos, imágenes o palabras, y los miembros que participen mediante dichos medios cuentan a efectos del quórum. El Comité de Auditoría aprobará las decisiones adoptadas por la mayoría de los miembros presentes, sea que estén presentes físicamente o a través de dichos medios de comunicación. En los casos en que el Comité de Auditoría celebre reuniones mediante dichos medios de comunicación, deberá cumplir con los mismos requisitos aplicables a las reuniones de Directorio que se celebran de tal manera. Las decisiones adoptadas por el Comité de Auditoría se asientan en un libro de actas del Comité de Auditoría, firmado por todos los miembros del Comité que se encuentren presentes en la reunión.

El artículo 17, Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV dispone que el Comité de Auditoría deberá reunirse al menos una vez cada tres meses.

De acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, las tareas del Comité de Auditoría son, entre otras: asesorar sobre la propuesta del Directorio para la designación de auditores externos independientes y garantizar la independencia de éstos; supervisar nuestros mecanismos de control interno y los procedimientos administrativos y contables y verificar la fiabilidad de toda la información contable y de otra índole presentada ante la CNV y demás entidades a las que debemos presentar informes; supervisar nuestras políticas de información en lo referido a la gestión de riesgos; brindar al mercado información completa sobre las operaciones en las cuales puede existir un conflicto de intereses con miembros de nuestros diversos órganos societarios o accionistas; opinar sobre la razonabilidad de los honorarios o planes de opción de compra de acciones de nuestros directores y gerentes propuestos por el Directorio; opinar sobre el cumplimiento por nuestra parte de los requisitos legales y la razonabilidad de los términos de la emisión de acciones u otros instrumentos convertibles en acciones en los casos de aumento de capital con exclusión o limitación del derecho de preferencia; verificar el cumplimiento de las normas de ética aplicables; y emitir opiniones fundadas sobre operaciones con partes relacionadas en determinadas circunstancias y presentar tales opiniones ante los organismos regulatorios conforme lo exija la CNV en el caso de posibles conflictos de intereses.

Asimismo, el Comité de Auditoría debe elaborar un plan de trabajo anual y presentarlo ante el Directorio y la Comisión Fiscalizadora. Los integrantes del Directorio, los integrantes de la Comisión Fiscalizadora y los auditores externos

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Independientes pueden asistir a las reuniones del Comité de Auditoría con derecho a opinar, pero sin derecho voto. El Comité de Auditoría tiene derecho a contratar profesionales y asesores legales para que lo asistan en su tarea y goza de pleno acceso a toda nuestra información y documentación.

De acuerdo a la designación realizada en reunión de Directorio del 31 de octubre de 2025, al 31 de diciembre de 2025 el Comité de Auditoría se encontraba integrado del siguiente modo:

Director	Cargo	Carácter
Rubén Montes	Presidente	Independiente
Javier De las Carreras	Vicepresidente	Independiente
Héctor Mochón	Miembro Titular	Independiente

Por medio de la reunión de Directorio de la Sociedad celebrada el 23 de junio de 2020, se implementó una modificación a la estructura organizativa de la Sociedad estableciendo que el Gerente de Auditoría Interna reporte directamente al Comité de Auditoría, a fines de preservar su independencia y objetividad

## Comité de Compensación

Comité de Compensación de la Sociedad, teniendo entre sus funciones la determinación, implementación, modificación y/o cualquier otra cuestión relacionada con cualquier plan, programa y/o política de compensación y/o beneficios de la Sociedad para sus directores, funcionarios ejecutivos y/o empleados, sin perjuicio de la aprobación que le corresponda a la asamblea de accionistas. El Comité de Compensación está integrado por tres directores titulares y sesiona con la participación personal o comunicados mediante video teleconferencia de todos sus miembros.

De acuerdo a la designación realizada en reunión de Directorio del 31 de octubre de 2025, al 31 de diciembre de 2025 el Comité de Compensación se encontraba integrado del siguiente modo:

Director	Cargo	Carácter
Rubén Montes	Presidente	Independiente
Javier De las Carreras	Vicepresidente	Independiente
Carlos Manfroni	Miembro Titular	Independiente

## Comité de Integridad

Por medio de la reunión de Directorio celebrada el 23 de junio de 2020, GCDI conformó el Comité de Integridad a fin de contar con un equipo con foco en impulsar la cultura ética dentro de la organización y propiciar la actualización de políticas, lineamientos, normativa, buenas prácticas de transparencia, integridad y conducta y procedimientos vinculados al cumplimiento de lo establecido en el Código de Conducta y Ética Empresarial de la Emisora.

En la mencionada reunión de Directorio, la Sociedad también formalizó la posición de responsable del Programa de Integridad quien debe supervisar la administración e implementación de dicho Programa y debe contar con la autoridad y los recursos suficientes para administrar el Programa en el día a día de GCDI.

Mediante reunión de Directorio de fecha 31 de agosto de 2021 se resolvió que el Comité de Integridad quede conformado por (a) un miembro del Directorio; (b) el CEO; (c) el Director de Asuntos Legales, Integridad & Cumplimiento (en el doble rol de Gerente Legal y responsable Interno del Programa de Integridad) y (d) el Director de Capital Humano; y -en carácter de miembros no permanentes- (e) el Gerente de Auditoría Interna y (f) el Director de Finanzas.

## Comisión Fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora es responsable de supervisar la administración de la Sociedad y verificar el cumplimiento de los estatutos y las decisiones adoptadas en las Asambleas de Accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados en la Asamblea General anual Ordinaria de Accionistas por un plazo de tres ejercicios. La siguiente tabla muestra la conformación de la Comisión Fiscalizadora al 31 de diciembre de 2025, cuyos miembros fueron elegidos en la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2025. De acuerdo con la Resolución Técnica N° 15 del Consejo de Ciencias Económicas y la Sección III, Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV, todos los miembros de la Comisión Fiscalizadora son independientes.

Nombre	Cargo	Profesión	Carácter
Ignacio Arrieta	Síndico	Abogado	Titular
Ignacio Fabián Gajst	Síndico	Contador público	Titular
Fernando Gustavo Sasiain	Síndico	Abogado	Titular
Silvana Elisa Celso	Síndico	Contadora pública	Suplente
Adriana Tucci	Síndico	Abogada	Suplente
Alfredo Germán Klein	Síndico	Abogado	Suplente

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Los miembros de la Comisión Fiscalizadora califican como independientes de conformidad con las Normas de la CNV.

Las siguientes son las principales atribuciones y deberes de la Comisión Fiscalizadora:

- Fiscalizar la administración de la Sociedad, a cuyo efecto examinará los libros y documentación por lo menos, una vez cada tres meses;
- Verificar las disponibilidades y títulos valores, así como las obligaciones y su cumplimiento; igualmente puede solicitar la confección de balances de comprobación;
- Asistir con voz, pero sin voto a las reuniones del Directorio, del comité ejecutivo y de la Asamblea de Accionistas;
- Asegurar que los directores constituyan y mantengan la correspondiente garantía a favor de la Compañía;
- Presentar a la Asamblea Ordinaria un informe escrito y fundado sobre la situación económica y financiera de la Sociedad, dictaminando sobre la memoria, inventario, balance y estado de resultados;
- Suministrar a Accionistas que representen no menos del 2% del capital, en cualquier momento que éstos se lo requieran, información sobre las materias que son de su competencia;
- Convocar a Asamblea Extraordinaria, cuando lo juzgue necesario y a Asamblea Ordinaria o Asambleas Especiales, cuando omitiere hacerlo el Directorio;
- Hacer incluir en el orden del día de la Asamblea los puntos que considere procedentes;
- Vigilar que los órganos sociales den debido cumplimiento a la ley, estatuto, reglamento y decisiones asamblearias;
- Fiscalizar la liquidación de la Sociedad; e
- Investigar las denuncias que le formulen por escrito Accionistas que representen no menos del 2% del capital.

A continuación, se presenta una breve descripción de los antecedentes de nuestro Directorio:

**Ignacio R. Arrieta.** El Sr. Arrieta es abogado, por la Universidad de Buenos Aires, especializado en derecho corporativo, con un enfoque en fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas y private equity. En 2003 obtuvo un LL.M. en la Universidad de Chicago. Es miembro del BAR del Estado de Nueva York. El Sr. Arrieta ha ejercido como director independiente y síndico en varias empresas públicas y admitidas al régimen de oferta pública, entre ellas, Petrobras Energía y Participaciones S.A., Quickfood S.A., Nortel Inversora S.A. y Genneia S.A.

**Ignacio Fabián Gajst.** El Sr. Gajst es síndico titular de la Comisión Fiscalizadora de GCDI. Además, es síndico suplente en La Caja de Ahorro y Seguros SA, y es consultor y asesor de diversas empresas, siendo el socio fundador del Estudio Gajst & Asociados. Desde antes de graduarse trabajó en el estudio Pistrelli Díaz y Asociados (corresponsales de Arthur Andersen & Co.). Ejerce como docente en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires, y ejerció como docente entre otras en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad del Nordeste, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Salta, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Misiones, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Formosa, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Comahue, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de General Sarmiento y Facultad de Ciencias de la Administración de la Universidad de la Empresa (UADE). El Sr. Gajst es contador público egresado de la Universidad de Buenos Aires, donde también se graduó en el Posgrado de Especialización en Sindicatura Concursal.

**Fernando G. Sasiain.** Es abogado egresado de la ciudad de Buenos Aires (1996). Realizó una maestría en derecho empresarial (MDE) de la Universidad Austral (2004), una especialización en aspectos legales de las Finanzas Corporativas en el Centro de Estudios de Derechos Profundizados y realizó el Programa de Especialización en Derecho de Internet y Nuevas Tecnologías en la Universidad de San Andrés (2017), y el Programa de Inmersión Digital en Digital House (2019). Trabajó en más de 15 años en los estudios Beccar Varela y Bruchou, Fernández Madero y Lombardi. Ha asesorado al Directorio y Comisión Fiscalizadoras de empresas de primer nivel y representado a importantes compañías del exterior.

**Silvana Elisa Celso.** La Sra. Celso nació el 8 de diciembre de 1973. Es síndica titular de la Comisión Fiscalizadora de GCDI. Actualmente es socia del Estudio Gajst & Asociados SC. Se graduó en 1997 de contadora pública en la Universidad de Morón.

**Alfredo Germán Klein.** Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica Argentina. Se desempeñó como abogado en los estudios Brons & Salas y Cambiaso y Ferrari. Es socio fundador del estudio Fargosi, Klein & Sasiain.

**Adriana Tucci.** Abogada, graduada en la Universidad de Buenos Aires. Trabajó durante 3 años en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y se desempeñó como abogada en los estudios Sanchez Elia & Asociados y Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen. Asimismo, durante el 2018 la Sra. Tucci ha formado parte del Directorio de Caputo.

GCDI construye y desarrolla proyectos que garantizan una integración saludable con su entorno, a través de una arquitectura moderna, considerada del medio y funcional a las necesidades del sitio en el que se desarrollan que contribuya a dinamizar las comunidades y su ambiente.

Nuestras actividades están sujetas a las leyes nacionales, provinciales y municipales y reglamentos, autorizaciones y licencias requeridas con respecto a la construcción, zonificación, uso de la tierra, protección del medio ambiente, protección del patrimonio histórico entre otros requisitos, todos los cuales son considerados y cuidadosamente sopesados a la hora de evaluar la adquisición de tierras y el desarrollo de edificios.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

A la hora de construir y desarrollar proyectos inmobiliarios, procuramos generar espacios más sanos y seguros para sus ocupantes o usuarios, que demuestran nuestro compromiso con el medioambiente y la sociedad en general y consideramos mantener los edificios históricos sobre los terrenos adquiridos, combinando aquellas estructuras con nuevos edificios modernos, logrando proyectos innovadores que preservan el patrimonio arquitectónico de la ciudad, protegiendo el medio ambiente mediante la utilización eficiente de la energía y la conservación de materiales y recursos.

Asimismo, establecemos como Política Ambiental implementar un Sistema de Gestión que prevenga y controle la contaminación en las obras en las áreas de minería, energía, petróleo y gas que ejecutamos. Contamos con un Manual de Gestión Ambiental y Mitigación de Riesgos, el cual contiene el Código de Conducta Medioambiental y el Programa Ambiental. Periódicamente comunicamos a todo el personal involucrado los cambios de dicho Manual. La Sociedad se preocupa por el cuidado del medio ambiente, habiendo implementado en sus obras distintos procesos con el propósito de reducir el consumo de energía, y tratar adecuadamente los efluentes y desechos, reciclando en el caso que fuera posible.

Asimismo, establecemos nuestro compromiso con el medioambiente a través de nuestro sistema de gestión ambiental, cuyas políticas de gestión contemplan el uso sostenible de recursos, la protección de los ecosistemas, el cumplimiento de los requisitos legales y otros requisitos, y la mejora continua del sistema de gestión para la mejora del desempeño ambiental.

GCDI ha sido contratado por terceros para la construcción de obras cuyo proceso de ejecución se enmarcó en el sistema de certificación L.E.E.D. (Leadership in Energy & Environmental Design) habiendo alcanzado el nivel de certificación "Silver", logrando como resultado, el certificado "Edificio Sustentable" en la categoría "New Construction".

## Control interno

El Directorio ha implementado un sistema de control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Sociedad, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

La Sociedad cuenta con un sólido ambiente de control basado en la formalización e implementación de políticas y procedimientos tendientes al control de riesgos y la prevención de fraude. Estas iniciativas tienen como objetivo generar la conciencia de control en los empleados reforzando los valores éticos, como así también definir los controles y la manera de proceder en la ejecución de las operaciones de la Compañía.

El Directorio analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad en virtud a las actividades que realiza y los mercados donde se desempeña, a fin de prever dificultades y/o aprovechar oportunidades. Asimismo, los riesgos son luego expuestos y analizados en el ámbito del Comité de Auditoría en cumplimiento de su Plan de Actuación Anual.

El sistema de control interno incluye actividades de control realizadas por la Gerencia de Auditoría Interna de la Sociedad que reporta directa y específicamente al Comité de Auditoría, a los fines de garantizar el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos, las cuales a su vez permiten asegurar que las directivas de la Gerencia sean llevadas a cabo. Adicionalmente, esta Gerencia realiza diferentes revisiones que tienen como objetivos evaluar la eficacia y eficiencia de los controles y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control.

El Comité de Auditoría recibe información sobre cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno sobre reportes financieros, que sea razonablemente probable que afecte la capacidad de la Sociedad de registrar, procesar, sintetizar y reportar información financiera, como así también sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la gerencia o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Sociedad.

## Relación con Inversores

Con el objetivo de lograr una apropiada valuación de la acción de GCDI en los mercados de capitales, la Sociedad mantiene un diálogo continuo y abierto con la comunidad inversora y provee información transparente para la correcta evaluación de las actividades de la Compañía.

Además de cumplir con los requerimientos de información previstos por la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, la Compañía mantiene un sitio Web dedicado a la relación con inversores ([www.GCDI.com/ri](http://www.GCDI.com/ri) para su versión en español y [www.GCDI.com/ir](http://www.GCDI.com/ir) para su versión en inglés), donde se publican comunicados de prensa ante hechos de relevancia, los estados financieros y los anuncios realizados al Mercado a través de la Autopista de la Información Financiera de la CNV. Los inversores pueden comunicarse a través del teléfono (54 11) 5252 5050 o a través de e-mail a la dirección [inversores@GCDI.com.ar](mailto:inversores@GCDI.com.ar) para solicitar más información.

## X. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, los Estatutos de la Compañía, y las Normas de la CNV, la Compañía puede realizar una o más declaraciones de dividendos en cualquier ejercicio económico, e incluso pagar dividendos anticipados, de las ganancias realizadas y líquidas según conste en el balance consolidado de la Compañía confeccionado o en balances consolidados especiales en el caso de dividendos anticipados.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

La declaración y pago de dividendos a los accionistas de la Compañía, en la medida en que los fondos estén disponibles legalmente, se resuelve por los accionistas con derecho a voto en la asamblea general anual ordinaria de la Compañía. En dicha asamblea general anual ordinaria, las acciones ordinarias tendrán derecho a un voto cada una. Es responsabilidad del Directorio de la Compañía hacer una recomendación a los accionistas en relación con el importe de los dividendos a distribuir. La recomendación que haga el Directorio dependerá de varios factores, incluyendo pero no limitado a, los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, condición financiera, la posición de capital, requisitos legales, requisitos contractuales y reglamentarios, y las oportunidades de inversión y adquisición de la Compañía.

El Directorio también puede decidir y pagar dividendos anticipados. En tal caso, cada director individual y miembro de la Comisión Fiscalizadora o síndico serán responsables ilimitada y solidariamente por el pago de dichos dividendos si los resultados no asignados para el año para el que se pagan los dividendos no son suficientes para cubrir el pago y distribución de dichos dividendos.

Si se aprueban, los dividendos se distribuyen de forma proporcional según la tenencia accionaria de los accionistas. De acuerdo con las Normas de la CNV, los dividendos en efectivo deben ser pagados a los accionistas dentro de los 30 días siguientes a su aprobación por asamblea. En el caso de dividendos en acciones, las acciones deben entregarse dentro de los tres meses posteriores a la recepción por la Compañía de la notificación de la autorización de CNV para la oferta pública de las mismas.

De acuerdo con la ley argentina, los estatutos de la Compañía y las Normas de la CNV, la Compañía está obligada a destinar a reserva legal el 5% de los ingresos anuales, más o menos los resultados de ejercicios anteriores, hasta que la reserva sea equivalente al 20% del capital social ajustado. En virtud de la Ley General de Sociedades argentina y los Estatutos de la Compañía, la utilidad neta anual (ajustada para reflejar los cambios en los resultados anteriores) se asigna en el siguiente orden:

- (i) para el cumplimiento con el requisito de reserva legal;
- (ii) para el pago de honorarios acumulados del Directorio y la Comisión Fiscalizadora;
- (iii) para el pago de dividendos de las acciones preferidas (si las hubiera), que se aplicará primero a dividendos acumulados pendientes de pago; y
- (iv) el resto de los ingresos netos del ejercicio podrá destinarse al pago de dividendos adicionales sobre las acciones preferidas, si las hay, o de dividendos de las acciones ordinarias, o puede ser destinado a reservas voluntarias o contingentes, o según resuelvan los accionistas en la asamblea anual ordinaria.

Desde la fecha de entrada en vigor de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo, excepto en acciones liberadas - están sujetos a una retención de impuestos (el "Impuesto sobre Dividendos") a una tasa del 10% sobre el importe de dichos dividendos, respecto de personas humanas tanto argentinos como extranjeros. Sin embargo, si los dividendos se distribuyen a compañías locales, el Impuesto sobre Dividendos no es aplicable. La compañía retiene y paga este impuesto en nombre de sus accionistas y compensa los impuestos aplicables contra cualquier deuda hacia los accionistas.

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

La Compañía debe pagar el impuesto a los bienes personales correspondiente a los individuos argentinos y extranjeros y entidades extranjeras por la tenencia de acciones al 31 de diciembre de cada año. La Compañía paga dicho impuesto en nombre de sus accionistas, siempre que sea aplicable, y tiene derecho, de conformidad con la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, para solicitar el reembolso de dicho impuesto pagado a los accionistas correspondientes de varias maneras, incluyendo mediante la retención de dividendos. Cabe mencionar que la ley N° 27.260 "Régimen de sinceramiento fiscal" estableció la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los períodos fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los períodos fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre otros requisito, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de "buen cumplidor". Por tal motivo, la compañía no ha ingresado el impuesto al cierre del ejercicio 2016/2017.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## XI. PERSPECTIVAS

En el marco del entorno sectorial descripto, GCDI S.A. desarrollará sus actividades focalizándose en el segmento de la construcción y servicios. En el segmento de desarrollo de Real Estate, basado en la gran experiencia que se posee en la construcción de obras de envergadura, antecedentes y capacidad técnica, se buscarán cumpliendo el rol de constructor, asociaciones estratégicas con desarrolladores de forma tal de aportar el mayor valor al conjunto, y potenciar el expertise de cada una de las partes para un mayor valor agregado final. De esta manera se intentará capturar oportunidades tanto en el mercado de la construcción y servicio, como en la demanda de real state residenciales y edificios corporativos.

De cara al ejercicio 2026, la Sociedad orientará su estrategia de crecimiento en el segmento de construcción sobre la base de tres vectores de demanda que se perfilan como los de mayor dinamismo en el mercado local.

El primero es la inversión privada corporativa e industrial, que constituye el núcleo histórico de la cartera de la Sociedad y que se proyecta con mayor actividad en el ejercicio, tanto en proyectos de expansión de capacidad productiva como en obras de infraestructura logística e industrial. El segundo vector, de particular relevancia estructural, es el representado por las grandes inversiones encuadradas en el Régimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (RIGI). Se buscarán aquí oportunidades de construcción en los distintos proyectos que se lancen. Desde su puesta en marcha, el régimen acumuló 10 proyectos aprobados por un total de USD 25.479 millones, en sectores como energía, minería, petróleo y gas, todos ellos con requerimientos intensivos de obras de infraestructura, ingeniería y construcción. Entre los proyectos de mayor envergadura se encuentran Vaca Muerta Sur, con una inversión inicial de USD 2.486 millones orientada a infraestructura de transporte de hidrocarburos en Neuquén y Río Negro, y el proyecto Argentina LNG, con un compromiso de inversión que puede alcanzar los USD 6.878 millones a lo largo de su vida útil. Del mismo modo, se han sumado al RIGI grande proyectos de envergadura en el segmento minero. La materialización progresiva de estas iniciativas en obras físicas durante 2026 y los ejercicios subsiguientes amplía el universo potencial de contratos disponibles para empresas con la capacidad técnica y el historial de ejecución que caracteriza a GCDI S.A. El tercer vector es la infraestructura hotelera, turística y de uso mixto, segmento en el que la Sociedad cuenta con experiencia acreditada y en el que se detectan oportunidades vinculadas tanto a la reactivación del turismo como a la reconversión de activos en las principales ciudades del país.

Adicionalmente, el equipo económico del Gobierno estudia la emisión de instrumentos para regularizar pagos adeudados a constructoras por obras públicas pendientes de liquidación, lo que podría contribuir a normalizar la posición financiera del sector y reactivar parcialmente la cadena de pagos.

En términos de costos operativos, algunos pronósticos sugieren que los costos de construcción podrán verse afectados por un leve desfasaje del ajuste del tipo de cambio respecto a la evolución inflacionaria. El ingreso de dólares producto de las exportaciones crecientes podría estabilizar el ajuste del tipo de cambio. Será un punto fundamental a monitorear, donde la empresa se focalizará más que nunca en la eficiencia y optimización productiva puertas adentro.

En el segmento de desarrollo inmobiliario, el contexto sectorial para 2026 presenta condiciones más favorables que las observadas en ejercicios anteriores, donde se observa una gran cantidad de desarrollos lanzados. La política de venta de grandes terrenos estatales por parte de la administración pública nacional genera un potencial de nuevos proyectos de gran envergadura que se lancen al mercado. El mercado residencial consolidó su recuperación durante 2025: crecieron las escrituras, subieron los valores del metro cuadrado y mejoró la accesibilidad relativa para los compradores. Asimismo, la derogación de la Ley de Alquileres amplió la oferta locativa y fortaleció la rentabilidad del inversor, superando el 6% en numerosas zonas del mercado. El crecimiento del crédito hipotecario será un indicador y actor relevante para acompañar el proceso.

Durante el ejercicio, la Sociedad atravesó un proceso de transformación significativo que abarcó tanto su estructura accionaria y conducción ejecutiva como aspectos relevantes de su gestión financiera y estratégica.

En el mes de noviembre, el empresario Marcelo Figoli adquirió el 42,5% del capital social de GCDI S.A. a través de Haselt S.A., incorporando así a la Sociedad a su holding de negocios diversificados. Dicha modificación en la composición accionaria impulsó, de manera concomitante, una renovación en la conducción ejecutiva: el señor Ramiro Juez fue designado como nuevo Director Ejecutivo (CEO), asumiendo el cargo en reemplazo del señor Francisco Fiorito.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Como parte de la estrategia tendiente a fortalecer y reestructurar la posición financiera de la Sociedad y despejar contingencias que pudieran condicionar su operatoria futura, con fecha 2 de octubre de 2025 la Sociedad informó mediante hecho relevante haber obtenido el consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase XVI para la emisión de Obligaciones Negociables Clase XVIII por un valor nominal de hasta USD 10.000.000, con idéntico esquema de amortizaciones y tasas de interés que las Obligaciones Negociables Clase XVI, pero sin garantía hipotecaria. Este instrumento sería estructurado en el marco de un eventual acuerdo con Tennenbaum Living Trust, Merkin Family Foundation y Ayres Argentina Master Fund Limited, con el objeto de concluir y transar el reclamo que dichas partes habían formulado ante los Tribunales de Nueva York —el cual contaba con sentencia de primera instancia favorable a los reclamantes y había sido oportunamente apelado por la Sociedad—, removiendo así una contingencia legal de carácter relevante que pesa sobre el balance.

Se continuara buscando la posibilidad de transferencia de la propiedad fiduciaria de los boletos de compraventa y demás derechos relativos al proyecto inmobiliario Astor San Telmo —ubicado en el barrio homónimo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires— a un fideicomiso con el objeto exclusivo de obtener financiamiento para la finalización de dicho proyecto, dotando así al desarrollo de una estructura de fondeo independiente y ordenada. Permitiendo también la incorporación de nuevos capitales al proyectos con la finalidad de poder concluir el mismo. Analizada distintas alternativas, la expuesta se observa como la única forma posible de sumar y asegurar financiamiento con un fin exclusivo e independiente.

La habilitación para incurrir en endeudamiento financiero adicional por hasta USD 8.000.000, con destino exclusivo a capital de trabajo y con vencimiento posterior a la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase XVI, ampliando de este modo la capacidad operativa de la Sociedad en el corto y mediano plazo será una alternativa en carpeta durante el ejercicio.

La Dirección entiende que la nueva composición accionaria y conducción ejecutiva, la posible resolución de la contingencia litigiosa mediante un acuerdo transaccional, el financiamiento estructurado del proyecto Astor San Telmo y el fortalecimiento del capital de trabajo configurarían un punto de inflexión en la trayectoria de la Sociedad. Estas acciones serán la base de trabajo, que de lograrse, sentarán las bases institucionales, financieras y operativas para la implementación de un plan estratégico renovado, orientado a capitalizar las oportunidades que se proyectan en los segmentos de construcción institucional y de real estate durante el ejercicio 2026 y los subsiguientes.

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 diciembre de 2025 ascendía a más de \$ 36.618 millones. Asimismo, la Compañía seguirá orientada a la finalización de los proyectos de desarrollo en curso a fin de maximizar el valor de estos.

La Sociedad continuará asimismo 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.

## XII. 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, 7 de abril de 2026.

EL PRESIDENTE

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## ANEXO I

### INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO

En cumplimiento de las disposiciones de la Resolución General Nro. 797/2019 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), el Directorio de GCDI S.A. (“GCDI” y/o la “Sociedad” y/o la “Compañía”) ha elaborado un reporte sobre el grado de aplicación de los principios del Código de Gobierno Societario (el “Código de Gobierno Societario”) de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025; ello así, bajo los términos del artículo 1 de la Sección I, Capítulo I del Título IV de las Normas de la CNV.

#### (A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

##### Principios

- I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.
- II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.
- III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.
- IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.
- V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

#### **1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.**

Si aplica.

El Directorio de GCDI ha establecido el propósito, la visión, misión y los valores de la Compañía, los cuales tienen como finalidad guiar especialmente a sus directivos y colaboradores, pero también a aquellos terceros con los que se vincula GCDI –incluyendo sus proveedores y socios de negocios–.

El propósito de la Compañía es mejorar conscientemente la calidad de vida de las personas, las ciudades y el mundo, para dejar una huella en cada proyecto, la huella diferenciadora de GCDI.

En dicha línea, a los efectos de materializar la cultura de ética de trabajo y como parte de su compromiso con los estándares más altos de integridad y ética de negocios, la Sociedad aprobó e implementó un programa de integridad en los negocios, el cual –efectivamente– tiene como pilares fundamentales el propósito de la Sociedad y sus valores. La Sociedad continúa trabajando sobre dicho programa, detectando oportunidades de mejora y atendiendo las mismas, el programa se encuentra en constante evolución.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Dicho programa se encuentra compuesto por el Código de Conducta y Ética Empresarial (el "Código de Conducta"), una serie de políticas y procedimientos dirigidos a la prevención de la corrupción y el lavado de activos –las cuales se ajustan a lo dispuesto por la Ley de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, Ley Nro. 27.401 y a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos ("FCPA")– como así también otros elementos que aseguran la efectividad de dicho programa –incluyendo, un responsable de monitorear e implementar el programa de integridad, la creación de un Comité de Integridad, canales de denuncia, entre otros–.

El sustento del Código de Conducta –como ya se dijo– se encuentra en resaltar y reforzar los valores de la honestidad, la dignidad, el respeto, la lealtad, la dedicación, la eficacia, la transparencia y la conciencia para orientar los comportamientos de todos los directivos y colaboradores de GCDI –en especial en todas las decisiones y tareas que desarrollan en GCDI cualquiera sea su posición o rol dentro de la organización–, como así también garantizar el comportamiento de aquellos terceros con los que se vincula GCDI –incluyendo sus proveedores y socios de negocios–. De esta manera, GCDI tiene como objetivo alcanzar niveles crecientes de competitividad, rentabilidad y responsabilidad social, pero en función a negocios, operaciones y personas –internas y externas– que se alinean a los valores consagrados en el Código de Conducta y en el resto de los elementos que componen el programa de integridad de GCDI.

Para más información, se podrá acceder al Código de Conducta y Ética Empresarial de GCDI en la sección de "Relación con el Inversor" de nuestro sitio web ([GCDI | Código de Conducta](#)).

**2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.**

Si aplica.

Como ya se informó en otras oportunidades, en su reunión del 1° de diciembre de 2021 el Directorio de GCDI tomó nota del Plan Estratégico y de Negocios comprensivo de los años 2022-2027 presentado por el entonces Director General ("CEO"). Luego, en la reunión de Directorio de fecha 12 de enero de 2022, el Directorio de GCDI aprobó el referido plan estratégico y de negocios 2022-2027 tras haber mantenido una serie de intercambios previos al respecto y haber realizado ajustes a dicho plan junto con la intervención de la Dirección de Finanzas de la Compañía (el "Plan Estratégico 2022-2027").

A todo evento se destaca que el Plan Estratégico 2022-2027 contempla especialmente –entre otros igualmente relevantes para la Compañía– factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo en línea con el presente principio del Código de Gobierno Societario.

Por su parte, el Directorio supervisa la implementación del Plan Estratégico 2022-2027, teniendo en consideración el mejor interés de la Sociedad y los derechos de sus accionistas. En este sentido y siguiendo una práctica corporativa adoptada por GCDI en el pasado en materia de control de gestión, las distintas gerencias de la Sociedad presentan de forma periódica al Directorio de GCDI la evolución de los negocios y de sus respectivas áreas, incluyendo el grado de seguimiento y sujeción al Plan Estratégico 2022-2027. Esta práctica apunta a que –efectivamente– el Directorio cumpla con su rol de monitoreo permanente sobre la implementación del Plan Estratégico 2022-2027, permitiendo detectar oportunidades y/o necesidades de mejora, así como la realización de posibles ajustes al Plan Estratégico 2022-2027 durante el transcurso de los distintos ejercicios económicos comprensivos del mismo.

Finalmente cabe destacar que para el control y seguimiento mensual del Plan Estratégico 2022-2027, la Compañía actualiza mensualmente al Directorio presentándole información relevante para evaluar el cumplimiento de los objetivos fijados por GCDI.

**3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.**

Si aplica.

El Comité de Auditoría de GCDI (compuesto en su mayoría por miembros titulares independientes) tiene dentro de sus roles supervisar los sistemas de control interno. En este sentido, el Comité de Auditoría recibe –si las hubiera– información sobre

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno sobre reportes financieros, que sea razonablemente probable que afecte la capacidad de la Sociedad de registrar, procesar, sintetizar y reportar información financiera, como así también sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la gerencia o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Sociedad.

Para el desempeño de las funciones mencionadas en el párrafo anterior, dentro de la estructura organizacional de GCDI se encuentra una Gerencia de Auditoría Interna, la cual reporta al Comité de Auditoría a fin de garantizar la independencia e imparcialidad en el desempeño de sus funciones. Así y para el desempeño de sus funciones, los miembros de la Gerencia de Auditoría Interna desarrollan sus tareas en base al “Marco Integrado de Control” emitido por el *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO), entre otras prácticas y estándares internacionales en la materia.

Adicionalmente y tal como se expuso en el punto previo de este Código de Gobierno Societario, el Directorio de GCDI de forma periódica analiza y evalúa un informe de gestión confeccionado por las distintas gerencias, donde se describe de forma detallada los acontecimientos relevantes y se analizan los principales indicadores de gestión durante el período, como así también se evalúa el grado de cumplimiento del Plan Estratégico 2022-2027; todo ello, con el objetivo de dotar al Directorio de elementos necesarios para un efectivo control de gestión y monitoreo de los negocios de la Compañía.

**4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.**

Si aplica.

El Directorio de GCDI diseña las estructuras y prácticas de gobierno corporativo e integridad, en base a toda normativa local e internacional aplicable, así como también a las mejores prácticas corporativas en esta materia.

A estos fines, el Directorio de la Sociedad en el año 2020 conformó un Comité de Integridad, a quien delegó funciones asociadas a cuestiones de gobierno corporativo e integridad –incluyendo el seguimiento y monitoreo del plan de integridad de GCDI– cuya misión es ejecutar las estratégicas y lineamientos que imparte el Directorio en materia de gobierno corporativo e integridad, como así también monitorear su cumplimiento y ejecución. Al mismo tiempo, dentro de la estructura organizacional de GCDI se encuentra una Dirección de Legales, Integridad y Cumplimiento, la cual es responsable de implementar, ajustar y monitorear todas aquellas decisiones o medidas en materia de gobierno corporativo e integridad que indique tanto el Directorio como el Comité de Integridad.

**5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.**

Si aplica.

Los miembros del Directorio aceptan sus mandatos en función de su disponibilidad de tiempo y compromiso para ejercer sus funciones de manera responsable, profesional y eficiente en beneficio de la Sociedad. Los miembros del Directorio dedican el tiempo y esfuerzo necesarios para seguir las cuestiones que se presentan para su aprobación, seguimiento y monitoreo.

El Directorio y sus Comités reciben información sobre los temas que son sometidos a su consideración de forma previa a fin de realizar un proceso eficiente de toma de decisiones. Asimismo, ciertos Directores ejercen funciones ejecutivas en la Sociedad, lo que les permite tener un contacto directo con el desarrollo de los negocios en el *día-a-día*.

Asimismo, en línea con lo propuesto en esta recomendación, el Directorio de GCDI emitió el “Reglamento de Organización y Funcionamiento de Directorio” (el “Reglamento del Directorio”) y el “Reglamento del Comité de Auditoría” (el “Reglamento del CdA”). Ambos reglamentos fueron revisados por la CNV quien admitió y ordenó su inscripción ante el Registro Público (“RP”). En efecto, los reglamentos quedaron debidamente inscriptos ante el RP con fecha 2 de febrero de 2023 bajo el número 943 del libro 111 de Sociedades por Acciones, y fueron publicados en el sitio web de GCDI donde pueden encontrarse: [GCDI | Reglamento de Organización y Funcionamiento de Directorio - Reglamento del Comité de Auditoría.](#)

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

## (B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

### Principios

- VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.
- VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras que aseguren el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía
- VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

- 6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los Comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.**

Si aplica.

El Presidente del Directorio de GCDI garantiza que todas las reuniones de Directorio sean convocadas con suficiente antelación y proporcionando información completa para que sus miembros puedan analizar y tomar decisiones debidamente fundadas.

En ese sentido, el Artículo 7º del Estatuto Social establece que la convocatoria a las reuniones del Directorio es efectuada mediante notificación escrita a todos sus miembros y con una anticipación mínima de cinco días respecto de la fecha de la reunión, indicando los puntos a ser tratados y acompañando la documentación necesaria para decidir acerca de los puntos a tratar, y el apartado I. del Reglamento del Directorio así lo regula en efecto.

Asimismo, como se estipula en el apartado H. del Reglamento del Directorio, para el correcto desempeño de sus funciones en esta materia, el Presidente cuenta con el soporte de una Secretaría del Directorio en todo asunto referido a la organización y desarrollo de reuniones de Directorio, incluyendo su convocatoria, distribución de información o material asociado a los puntos de las agendas de los Directorios, confección de actas, etc. La Secretaría del Directorio es una función asignada a la Dirección de Legales, Integridad y Cumplimiento de la Sociedad.

Mismos criterios se imponen sobre los funcionarios que ejercen como Presidente de los distintos Comités con los que cuenta GCDI.

- 7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.**

No aplica.

Si bien el Presidente vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio, garantizando la implementación de mejoras constantes para un mejor desarrollo de las reuniones de Directorio; la Sociedad no ha implementado aún ningún proceso formal de evaluación anual del órgano de administración.

Al respecto se encuentra pendiente el diseño y confección de un Procedimiento de Autoevaluación del Directorio (el "Procedimiento de Autoevaluación") que –asimismo– contemple un formulario de autoevaluación anual que deberán

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

completar todos los miembros del Directorio, con el objetivo de analizar y evaluar el rendimiento y gestión del órgano (la “Autoevaluación”).

Ambos documentos deben apuntar específicamente a obtener información y dar seguimiento a determinados indicadores, como por ejemplo nivel de información que reciben los Directores por parte de la Compañía, adecuada comprensión y seguimiento del Plan Estratégico 2022-2027, suficiencia del tiempo dedicado por los Directores a sus funciones, entre otros. Se espera que el Directorio pueda dar tratamiento a este asunto durante el ejercicio que concluirá el 31 de diciembre de 2026.

**8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.**

Si aplica.

El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo en el desarrollo de todas las reuniones de Directorio. En este sentido, el Presidente es quien lidera las reuniones de Directorio, a fin de garantizar su orden y facilitar el correcto desempeño de las mismas, y asimismo coordina el correcto funcionamiento del órgano a través de la Secretaría del Directorio.

Ante su ausencia, las reuniones las preside el Vicepresidente, y ante la ausencia de ambos, cualquier otro miembro del Directorio. Para garantizar que los miembros del Directorio cuenten con la información y el tiempo suficiente para analizar la misma, las reuniones son convocadas en los plazos establecidos en el Estatuto Social.

Por su parte, el Directorio, a través de su delegación en la Gerencia (“Dirección General” o “CEO”), promueve e incentiva a sus miembros y a los gerentes de primera línea que se capaciten continuamente.

**9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.**

Si aplica.

Tal como ya se mencionó, la función de la Secretaría del Directorio es llevada a cabo por la Dirección de Legales, Integridad y Cumplimiento de GCDI y todo lo relativo al funcionamiento de la misma se encuentra previsto específicamente en el apartado H. del Reglamento del Directorio.

La Secretaría del Directorio tiene por objeto asistir al Directorio –y en especial al Presidente de la Sociedad– en todo lo atinente a su gestión, colaborando con la comunicación entre accionistas, Directorio y la dirección general.

Se destacan las siguientes funciones de la Secretaría del Directorio, entre otras: (i) coordinar las agendas de las reuniones de Directorio junto con el Presidente del Directorio; (ii) coordinar el armado y envío con anticipación de la información necesaria para las reuniones de Directorio, en sujeción a los plazos consignados en el Estatuto Social; (iii) coordinar el armado, circulación y aprobación de las actas o minutas de las reuniones; (iv) coordinar las Asambleas de Accionistas, el registro de los accionistas y la participación de los Directores en la misma; y (v) llevar adelante todas las gestiones administrativas relacionadas con el Directorio, los Comités y la Asamblea de Accionistas.

**10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.**

Si aplica.

Si bien no existe un plan específico que regule su línea sucesora, GCDI aplica la presente práctica y sus correspondientes principios dado que el Directorio determina la estructura organizativa de la Sociedad y designa al CEO.

Para ello tiene en cuenta las condiciones personales y profesionales de los eventuales candidatos, contando con el soporte correspondiente de la Dirección de Capital Humano y de ciertos servicios de consultoría externa especializados en la materia

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

que suelen contratarse a estos fines. En este sentido, el Presidente del Directorio junto con la Dirección de Capital Humano, establecen las características y valores, de acuerdo al propósito y valores de la Sociedad, que deberá tener el sucesor del CEO, sin considerar necesario, en la actualidad, implementar un plan de sucesión formal.

## (C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

### Principios

- IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.
- X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

**11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.**

Si aplica.

El Artículo 7 del Estatuto Social y el *apartado C.* del Reglamento de organización y funcionamiento del Directorio establecen que la administración de la Sociedad está a cargo de un Directorio integrado por 7 miembros titulares e igual número de miembros suplentes, de los cuales al menos 4 (cuatro) miembros titulares y 4 (cuatro) miembros suplentes deberán reunir los requisitos de independencia establecidos por las normas de la CNV con mandato por 3 ejercicios, reelegibles en forma indefinida.

**12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.**

No aplica.

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nominaciones y –por el momento– no considera necesaria su implementación, dado que la designación de los miembros del Directorio la realizan los propios accionistas en la Asamblea General Ordinaria.

Sin perjuicio de ello y para garantizar que los accionistas adopten sus decisiones de manera informada, de manera previa a la celebración de la Asamblea General Ordinaria que decidirá las designaciones se distribuye la nómina de candidatos preseleccionados para cada uno de los cargos, la cual es elaborada en base a la propuesta del Directorio. Los accionistas pueden solicitar información adicional sobre cada uno de los candidatos –información que Sociedad proveerá oportunamente–. En efecto, esta fue la práctica implementada al tratar la renovación de los mandatos y las designaciones propuestas por el Directorio. Previo al tratamiento de dichos puntos el Directorio incluyó un anexo con los antecedentes de los candidatos propuestos, lo que tuvo como fin exclusivo proveer de la información relevante a los accionistas.

Por su parte y en cuanto a las distintas gerencias, se destaca que el proceso de selección de gerentes se hace a través de la postulación y recomendación en el seno del Directorio y con el soporte de la Dirección de Capital Humano. Para su elección se tiene en cuenta lineamientos generales de independencia, diversidad, compatibilidades, profesionalismo, conocimientos técnicos, de negocio y de gestión.

**13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.**

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

No aplica.

Como se mencionó previamente, la Asamblea de Accionistas –en base a la nómina de preseleccionados distribuida por el Directorio– realiza la designación de los miembros del Directorio y cada uno de sus suplentes basada en la necesidad de experiencias y capacidades específicas que requiera la Sociedad de acuerdo a sus planes y estrategias, procurando de esta manera conformar un equipo diverso que posea los diferentes perfiles necesarios para llevar a cabo la gestión integral del negocio, independientemente de su género, origen geográfico, edad, perfil étnico, y cualquier otra característica distinta de su capacidad y experiencia profesional.

La Sociedad está trabajando sobre la mejor manera de promocionar con mayor énfasis una composición más diversa, que impulse la postulación y designación de mujeres en el Directorio. Como se dijo, es intención de la Sociedad trabajar en dicha línea y se espera poder reflejar resultados pronto.

#### **14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros electos.**

Si aplica.

El Directorio, a través de la Secretaría del Directorio, hace llegar a los nuevos miembros del Directorio el Código de Conducta, el Reglamento del Directorio, las principales políticas y procedimientos de las que deben tener conocimiento y pone la documentación e información necesaria para el desempeño de su cargo.

Asimismo, se los incluye en el listado de distribución del Directorio a fin de que cuenten con anterioridad a su primera participación en el órgano de administración con la documentación necesaria para dicha reunión, junto con el resto de los miembros del Directorio. Adicionalmente, se coordinan reuniones con los diferentes referentes de cada área, con el objetivo de que los mismos evacúen todas sus dudas y se interioricen en el negocio de GCDI.

## (D) REMUNERACIÓN

### Principios

- XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración, para alinear a la gerencia - liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía, de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

#### **15. La Compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su mayoría independientes o no ejecutivos.**

Si aplica.

La Sociedad cuenta con un Comité de Compensación integrado por miembros del órgano de administración, quienes tienen a su cargo –entre otras cuestiones– la revisión, recomendación e implementación de cuestiones relacionadas con la remuneración de los Directores y gerentes de primera línea de la Sociedad.

Dicho Comité de Compensación está compuesto mayoritariamente por Directores independientes y se reúne al menos una vez por año para revisar y recomendar sobre las cuestiones de su competencia.

Se encuentra pendiente la redacción y formalización de un reglamento interno para el funcionamiento del Comité de Compensación para su tratamiento y aprobación por el Directorio, así como su posterior inscripción en el RP. Se espera que el Directorio pueda tratarlo a la brevedad.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.**

Si aplica.

El Directorio en forma directa respecto de sus miembros, y a través de la Dirección de Capital Humano respecto de los gerentes de primera línea y los empleados clave, se asegura que exista una clara relación entre el desempeño del personal clave y su remuneración fija y variable, teniendo en cuenta los riesgos asumidos y su administración.

Asimismo, el Directorio y/o el Comité de Compensación informa las pautas para determinar los planes de retiro de los miembros del Directorio y gerentes de primera línea de la Sociedad, da cuenta regularmente al órgano de administración y a la Asamblea de Accionistas sobre las acciones emprendidas y los temas analizados en sus reuniones y se encarga de explicar en las asambleas de accionistas los esquemas de remuneración de los Directores y gerentes de primera línea en caso de consulta por los accionistas.

Sin perjuicio de lo expuesto, la Sociedad proyecta implementar una Política de Remuneraciones con el objetivo de formalizar ciertas pautas y parámetros que son determinantes para la fijación y/o actualización de toda retribución a Directores y gerentes. Asimismo y como ya se dijo, se espera formalizar e implementar un reglamento interno para el funcionamiento del Comité de Compensación, el cual contenga los roles y funciones de dicho comité, como así también las responsabilidades que se le atribuirán en el marco de la Política de Remuneraciones.

## (E) AMBIENTE DE CONTROL

### Principios

- XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.
- XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y el Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.
- XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.
- XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.
- XVI. El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos

**17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.**

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Si aplica.

El Directorio analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad, en virtud de las actividades que realiza y los mercados donde se desempeña, a fin de prever dificultades y/o aprovechar oportunidades.

En tal sentido, el Directorio ha implementado un sistema de planificación –mediante la generación de presupuestos anuales y revisiones periódicas– y control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Sociedad, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

Asimismo, los riesgos son luego expuestos y analizados en el ámbito del Comité de Auditoría en cumplimiento de su Plan de Actuación Anual. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

Tal como se expuso en este informe, la Sociedad cuenta con una Gerencia de Auditoría Interna –dependiente del Comité de Auditoría– cuyas funciones principales son evaluar la eficacia y eficiencia de los controles internos, verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos, y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control de la Sociedad, entre otras cuestiones.

Como ya se mencionó, el Comité de Auditoría realiza seguimiento y evaluación periódica de su trabajo y considera que el mismo cuenta con la experiencia, capacitación y autoridad necesaria para ejercer su función de manera efectiva e independiente.

Por último, se destaca que la Sociedad está trabajando para la elaboración de un “Manual de Gestión de Riesgos” y una actualización de la matriz de riesgos.

**18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.**

Si aplica.

El Gerente de Auditoría interna mantiene reuniones periódicas con el Comité de Auditoría el cual evalúa y supervisa el funcionamiento de los sistemas de auditoría interna, emitiendo su opinión al respecto en ocasión de la presentación anual de los estados financieros y el Informe anual del Comité de Auditoría.

**19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.**

Si aplica.

La Sociedad cuenta con una Gerencia de Auditoría Interna –cuyo miembro es independiente y altamente capacitado– con funciones principales vinculadas a evaluar la eficacia y eficiencia de los controles internos de la Sociedad, verificar el cumplimiento de sus políticas y procedimientos, y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control. Tal como fuera reseñado, la Gerencia de Auditoría Interna reporta y depende del Comité de Auditoría, brindando esta característica la independencia sobre aquel funcionario para ejecutar su plan de actuación por fuera de la órbita de la Dirección General de la Sociedad.

A comienzos de cada ejercicio, la Gerencia de Auditoría Interna presenta su propuesta de plan anual de trabajo al Comité de Auditoría para su evaluación y aprobación, contando con los recursos para su implementación. En forma periódica, la Gerencia de Auditoría interna presenta un informe de avance al Comité de Auditoría para monitorear su seguimiento, el que contiene un resumen de los trabajos efectuados y los principales hallazgos. Asimismo, anualmente el Comité de Auditoría evalúa el grado de independencia y el desempeño de la Gerencia de Auditoría Interna en los temas de su competencia, dando cuenta de esto en su informe anual.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.**

Si aplica.

De conformidad con lo previsto en la LMC, las Normas de la CNV, y las disposiciones del Estatuto Social, la Sociedad cuenta con un Comité de Auditoría integrado por 3 Directores titulares e igual número de suplentes, quienes son designados por el Directorio de entre sus miembros, por mayoría simple de sus integrantes.

Entre las principales funciones del Comité de Auditoría, corresponde destacar las siguientes: (i) opinar respecto de la propuesta del Directorio para la designación de los auditores externos y velar por su independencia, revisar los planes de los auditores externos e internos, y evaluar su desempeño y emitir una opinión al respecto en ocasión de la presentación y publicación de los estados financieros anuales; (ii) supervisar el funcionamiento del sistema de control interno y de gestión de riesgos; (iii) opinar sobre operaciones con partes relacionadas por un monto relevante, conforme la normativa vigente, la que es divulgada al mercado; (iv) opinar sobre las propuestas de honorarios que formule el Directorio; (v) opinar sobre las condiciones de emisión de acciones o valores convertibles en acciones, en caso de aumento de capital; y (vi) verificar el cumplimiento de las normas de conducta que resulten aplicables.

El Directorio busca asegurar que todos los miembros del Comité sean capaces de comprender la información financiera y aportar conocimientos y experiencia relevantes para la Sociedad en materias financiera, contable o empresaria, así como en aspectos legales vinculados a la actividad de la Sociedad.

Por su parte –y como ya se dijo– alineado con las mejores prácticas del mercado, con fecha 16 de diciembre de 2022 el Directorio de GCDI aprobó el **Reglamento del CdA** que fue debidamente inscripto ante el RP con fecha 2 de febrero de 2023 bajo el número 943 del libro 111 de Sociedades por Acciones. El Reglamento del CdA se encuentra publicado en el sitio web de GCDI donde puede encontrarse: [GCDI | Reglamentos del Comité de Auditoría](#).

Por último y para mayor abundamiento a continuación, se detalla la nómina de miembros del Comité de Auditoría (a la fecha de emisión del presente Informe) y una breve referencia de su trayectoria profesional:

**Rubén Darío Montes**

El Sr. Montes es Abogado y Contador Público Nacional (UBA). Posee una vasta experiencia en el área de administración, finanzas y control de gestión en empresas de diferentes rubros. A lo largo de su trayectoria profesional ha desarrollado funciones de responsabilidad en Jardines del Pilar; Herso Ferromel y Emepa Tecnología (Grupo EMEPA). Actualmente se desempeña como Director y Síndico de diversas empresas del Grupo MFX.

**Ernesto Javier de las Carreras**

El Sr. de las Carreras es Ingeniero Industrial (ITBA) y MBA (University of Virginia - Darden). Cuenta con más de 25 años de experiencia en planificación estratégica, inversiones y gestión patrimonial. Actualmente, se desempeña como Director & CIO en Seven Team Multi-Family Office, liderando la estrategia financiera, estructuración de inversiones y planificación patrimonial. Anteriormente, ocupó roles de liderazgo en American Logistics Family Office y fue Vicepresidente & CEO de RALF S.A.. Previamente, ocupó roles clave en Montevideo, primero como Financial & Strategic Planner, luego como Office Manager y finalmente como Business Head en Citi Wealth Management. Su trayectoria incluye posiciones de liderazgo en planeamiento estratégico en The Coca-Cola Company y Telefónica.

**Isaac Hector Mochón**

El Sr. Héctor Mochón es abogado recibido en la Universidad de Buenos Aires (UBA). En sus 38 años de experiencia fue socio del Estudio Zang, Mochón, Bergel & Viñes, especialista en Mediación y Reestructuración de Pasivos Empresarios y Director de Pampa Energía SA y Petrobras. Actualmente es Director de Design Suites SA, empresa dedicada a la explotación de hoteles.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.**

No aplica.

Sin perjuicio de la inexistencia de una política formal de selección y monitoreo de auditores externos, tanto el Directorio –que efectúa la propuesta a la Asamblea de Accionistas sobre el auditor externo a designarse–, como el Comité de Auditoría –quien emite un informe de opinión sobre la propuesta realizada– basan su propuesta y consideración sobre indicadores determinados tales como la experiencia de la firma y del profesional que lidera la auditoría, la capacitación continua, los recursos dedicados, la profundidad de las pruebas de auditoría detalladas, entre otros indicadores de relevancia. Asimismo, y como contrapartida, tales criterios sirven para evaluar el compromiso, la eficiencia e independencia del auditor externo designado.

El Comité de Auditoría se reúne trimestralmente con los auditores externos a fin de que éstos les presenten los resultados de su trabajo sobre los estados financieros de la Sociedad, tanto intermedios como anuales. Adicionalmente, como apartado dentro de su Informe Anual de Gestión, el Comité de Auditoría informa si ha tomado conocimiento de alguna cuestión de relevancia que deba mencionar en relación con los auditores externos designados por la Asamblea de Accionistas para el ejercicio con respecto a la independencia en la actuación de los mismos, y opina acerca del planeamiento y desempeño de la auditoría externa en el ejercicio.

La Sociedad considerará la formalización e implementación de una política formal de selección y monitoreo de auditores externos.

## (F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

### Principios

- XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.
- XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

**22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.**

Si aplica.

Como ya se destacó previamente, como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad y ética de negocios, el Directorio de la Sociedad ha aprobado e implementado un programa de integridad en los negocios, el cual tiene como pilares fundamentales el propósito y valores de GCDI.

Dicho programa se encuentra compuesto por el Código de Conducta, una serie de políticas y procedimientos dirigidos a la prevención de la corrupción y el lavado de activos –las cuales se ajustan a lo dispuesto por la Ley de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, Ley Nro.27.401 y FCPA– y elementos que aseguran la efectividad de dicho programa –incluyendo

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

un responsables de monitorear e implementar el programa de integridad, la creación de un Comité de Integridad, canales de denuncia, entre otros-

Tanto el Código de Conducta de GCDI como las políticas y procedimientos que conforman su programa de integridad, son comunicadas a todos sus destinatarios de manera periódica (es decir, directores, síndicos, gerentes y empleados). Asimismo, el Código de Conducta es de acceso público y se encuentra disponible en la sección de *Relación con el Inversor* del sitio web:

[GCDI | Código de Conducta.](#)

**23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.**

Si aplica.

Tal como se mencionó, GCDI cuenta con un programa de integridad aprobado por su Directorio. En el año 2020, la Sociedad: (i) formalizó y designó la posición de responsable interno del programa de integridad a cargo del Director de Legales, Integridad y Cumplimiento; y (ii) conformó un Comité de Integridad cuyo foco es impulsar la cultura ética dentro de la organización y propiciar la actualización de políticas, lineamientos normativos, buenas prácticas de transparencia, integridad y conducta y procedimientos vinculados a lo establecido en el Código de Conducta de GCDI.

**24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores.**

Si aplica.

El Código de Conducta incluye un apartado específico destinado a la prevención, identificación y tratamiento de conflictos de interés, y ha adoptado como política propia seguir y cumplir todos los procedimientos específicos previstos en la normativa vigente en materia de identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre los miembros del Directorio, gerentes de primera línea y/o miembros de la comisión fiscalizadora en su relación con la Sociedad o con personas relacionadas con la misma.

La Sociedad realiza operaciones con compañías relacionadas y las mismas son expuestas en los estados financieros, en virtud de lo establecido por las Normas Internacionales emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad o *International Accounting Standards Board* ("IASB"). En dichas operaciones, la Sociedad aplica lo dispuesto por los artículos 99 inc. a), 109 y 110 y 72 y 73 de la LMC, y las correspondientes de las Normas de la CNV; por lo tanto, tales operaciones o transacciones son aprobados conforme los mecanismos y procedimientos consignados en las normas referidas.

Si bien actualmente la Sociedad no cuenta con una norma interna de autorización de operaciones entre partes relacionadas, toda vez que considera y aprueba tales operaciones con sujeción al marco normativo aplicable y antes referido, se evaluará la conveniencia y oportunidad de diseñar e implementar una Política de Operaciones con Partes Relacionadas.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Por último, se destaca que el Comité de Auditoría, dentro de sus distintas facultades, incluye y ejecuta políticas referidas a operaciones entre partes relacionadas o por conflictos de intereses con integrantes de los órganos sociales o accionistas principales.

## (G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

### Principios

- XIX. La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.
- XX. La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.
- XXI. La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.
- XXII. La compañía deberá tener en cuenta los intereses legítimos de sus partes interesadas.

**25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.**

Si aplica.

GCDI cuenta con un sitio web ([www.GCDI.com](http://www.GCDI.com)) de libre acceso en el que existe una sección especial de *Relación con Inversores* que incluye cierta información relevante, tanto financiera como no financiera, a la que pueden acceder los accionistas y el público inversor en general.

Esta sección especial del sitio web funciona como un canal para direccionar consultas, las que son recibidas y gestionadas por el área especializada a cargo de la relación con accionistas e inversores.

La Sociedad garantiza que la información transmitida por medios electrónicos responde a los más altos estándares de confidencialidad e integridad y propenden a la conservación y registro de la información.

**26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.**

Si aplica

Si bien la Sociedad no cuenta con un procedimiento formal para determinar quiénes son sus partes relacionadas, las diferentes áreas de la Sociedad tienen estrategias individuales de comunicación con los distintos *stakeholders* (gobierno o entidades gubernamentales, colaboradores y empleados, comunidad, inversores, proveedores, clientes, socios de negocios, asociaciones o cámaras empresarias, medios de comunicación, sindicatos, etc.) a los fines de identificarlos conforme los distintos asuntos de interés del negocio.

A partir de estas relaciones, la Dirección General –siguiendo los lineamientos del Directorio– identifica los intereses prioritarios, definiendo así la estrategia de relacionamiento de la Sociedad y los correspondientes canales de comunicación a ser utilizados (como por ejemplo redes sociales, web institucional, comunicados de prensa).

La Sociedad considerará las acciones necesarias para formalizar estos procedimientos.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal- realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.**

Si aplica.

Al momento de convocar a una Asamblea de Accionistas el Directorio de la Sociedad formula las propuestas respecto de cada punto del orden del día (salvo en aquellos casos donde pudieran existir eventuales conflictos de interés, en los que se abstiene de hacer propuesta alguna). La información respaldatoria de los puntos a ser tratados en la Asamblea de Accionistas, se ponen a disposición de todos los accionistas con suficiente antelación para que los mismos puedan realizar su análisis y luego votar en consecuencia.

En función de ello, los accionistas pueden remitir sus comentarios, opiniones y/o consultas a través del canal formal que se dispone al efecto que es la casilla de correo electrónico [inversores@gcdi.com.ar](mailto:inversores@gcdi.com.ar). Más allá de dicho canal, la Sociedad es permeable y receptiva de los comentarios de los accionistas, por lo que, si las consultas son dirigidas mediante nota a la sede social, también son debidamente atendidas.

Se destaca especialmente en relación con esta recomendación, el rol de la Dirección de Legales, Integridad y Cumplimiento –que ejerce la función de la Secretaría de Directorio–, quien es responsable de distribuir a los accionistas el paquete de información relativo a la Asamblea de Accionistas y monitorear que los comentarios, opiniones y/o consultas de los accionistas sean atendidos debidamente.

**28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.**

Si aplica.

El Estatuto Social de GCDI expresamente incluye la posibilidad de celebrar Asambleas de Accionistas a través de medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurándose en todo momento la igualdad de trato entre todos los participantes. A los fines de efectuar la comunicación del paquete de información, la Sociedad procede respecto a sus accionistas conforme lo descrito en el punto anterior.

Adicionalmente, se hace saber que la Sociedad reformó su Estatuto Social a fin de adecuarlo a las disposiciones de la Resolución General Nro. 939/2022 de la CNV. La reforma fue debidamente aprobada por CNV e inscripta ante el RP con fecha 22 de marzo de 2023 bajo el número 4148 del libro 111 de Sociedades por Acciones. El texto unificado y actualizado del Estatuto Social se encuentra publicado tanto en el sitio web de la CNV como en el de GCDI.

Por último, se hace saber que la Sociedad emitió un Procedimiento para la Celebración de Asambleas a Distancia y/o Mixtas, el cual se encuentra publicado en el sitio web de la CNV y en el sitio web de GCDI.

**29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.**

No aplica.

La Sociedad no cuenta con una política formal de distribución de dividendos.

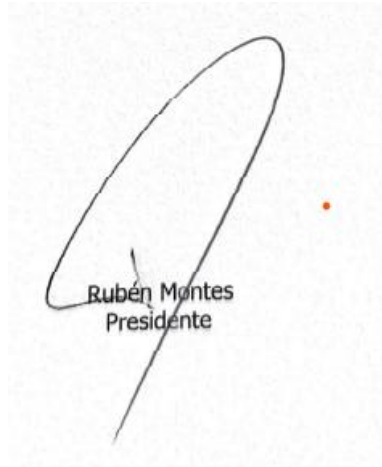
Sin perjuicio de ello, de cara a la existencia de ganancias que permitan la distribución de las utilidades, el Directorio considera diversos criterios y parámetros en función de los cuales propone o no la declaración de dividendos.

# MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Entre otros, el Directorio considera la evolución y proyección de los negocios y de los compromisos asumidos por la Sociedad, los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, condición financiera, la posición de capital, requisitos legales, requisitos contractuales y reglamentarios, y las oportunidades de inversión y adquisición de GCDI.



Rubén Montes  
Presidente



# **ESTADOS FINANCIEROS ANUALES CONSOLIDADOS**

**GCDI S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

*(Por el ejercicio de doce meses)*

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

# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

PERTENECIENTES AL GRUPO GCDI, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 22 de marzo de 2023

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

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

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

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

## Composición del Capital

(cifras en pesos, valores enteros)

	Cantidad	Emitido, suscripto, integrado e inscripto *
Acciones escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1		
Ordinarias	915.238.553	915.238.553
	<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.

50

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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Rubén Mantas  
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

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

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

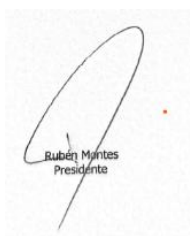
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Montes  
 Presidente

Presidente

GCDI S.A.

## ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

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

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS ARGENTINOS)

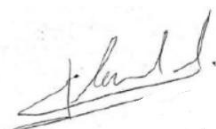
		DOCE MESES	
	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Ingresos por actividades ordinarias	22	58.074.817	125.912.167
Costos de las actividades ordinarias	23	(56.136.334)	(102.805.983)
<b>Resultado bruto</b>		<b>1.938.483</b>	<b>23.106.184</b>
Gastos de comercialización	24	(4.804.263)	(5.258.013)
Gastos de administración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

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

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

52

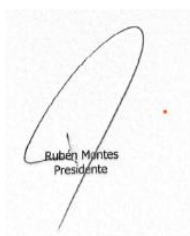
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Montes  
 Presidente

GCDI S.A.

## ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS CONSOLIDADOS

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva legal	Transacciones entre accionistas	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Participación controladora	Interés no controlante	Totales
<b>Al 1º de enero de 2025</b>	915.238	47.980.459	-	-	(8.794)	48.886.903	-	(1.708.287)	(12.713.177)	(23.055.861)	11.409.578	-	11.409.578
Absorción de pérdidas acumuladas	-	(15.591.546)	-	-	-	(15.591.546)	-	-	-	15.591.546	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.101.021)	(20.101.021)	-	(20.101.021)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	1.086.206	-	1.086.206	-	1.086.206
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	1.086.206	(20.101.021)	(19.014.815)	-	(19.014.815)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>915.238</b>	<b>32.388.913</b>	-	-	<b>(8.794)</b>	<b>33.295.357</b>	-	<b>(1.708.287)</b>	<b>(11.626.971)</b>	<b>(27.565.336)</b>	<b>(7.605.237)</b>	-	<b>(7.605.237)</b>

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

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

53

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

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



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



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



Rubén Mantas  
Presidente

Presidente

GCDI S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS**

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

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

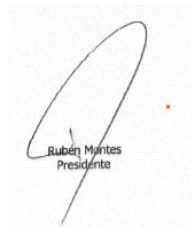
Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68  
 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 1. Información corporativa

#### 1.1. Modelo de negocio y cambio de marca

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

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

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

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

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

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

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

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

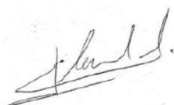
Con la construcción en su esencia, GCDI se consolida como la empresa líder para hacer frente a los desafíos presentes en el futuro de Argentina y países limítrofes, a través de su participación en los más importantes proyectos de industria, salud, vivienda, retail, oficinas, estadios y aeropuertos de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

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

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

55

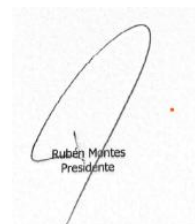
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

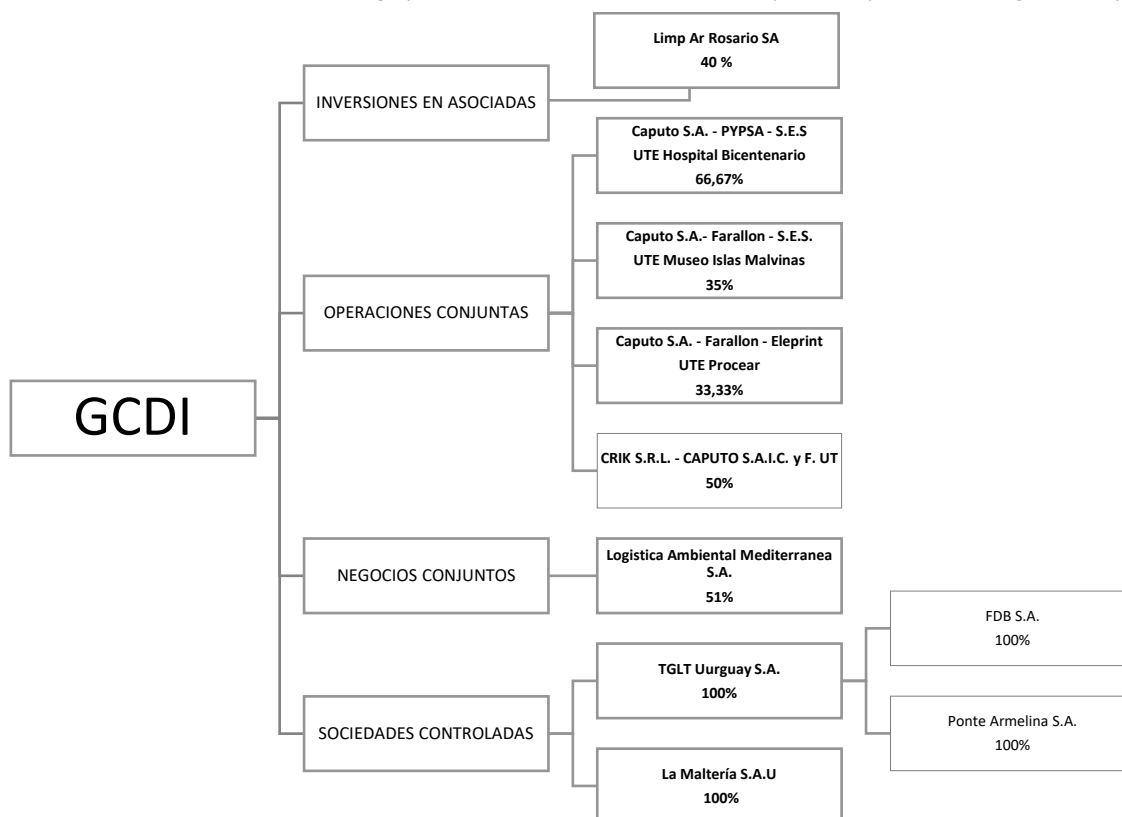
### Nota 1. Información corporativa (continuación)

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

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

#### 1.2. Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2024, la estructura del grupo económico GCDI (en adelante “el Grupo”) es la que muestra el siguiente esquema:



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

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

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

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

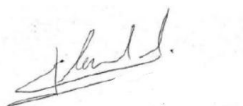
#### 3.1. Normas contables profesionales aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) contenidas en el Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias). De acuerdo con dichas

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

56

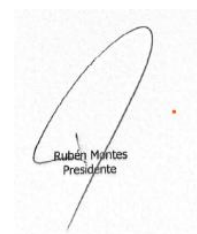
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

normas, las sociedades emisoras deben presentar sus estados financieros consolidados aplicando la Resolución Técnica 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), sus modificatorias y circulares de adopción de NIIF que la FACPCE dicte de acuerdo a lo establecido en aquella Resolución Técnica.

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 7 de abril de 2026.

### 3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, incluyendo las cifras correspondientes al periodo anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, la tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la Comisión Nacional de Valores ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 31,55% y 117,76% para los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2025 Y 2024, respectivamente.

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

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

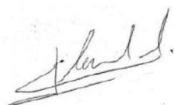
Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Evaluación de si existe convertibilidad de una moneda a otra.

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

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

57

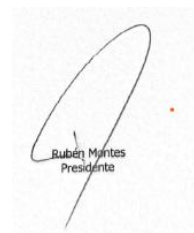
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1. Normas contables aplicables

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

#### 4.2. Bases de consolidación

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

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

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

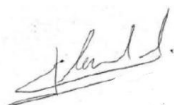
El control se logra cuando el inversor está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre esta última. Específicamente, el inversor controla una entidad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

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

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

58

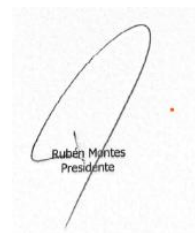
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.2. Bases de consolidación (continuación)

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

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

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

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

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

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

#### 4.3 Moneda funcional

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

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

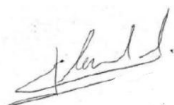
#### 4.4. Costos por préstamos

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

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

59

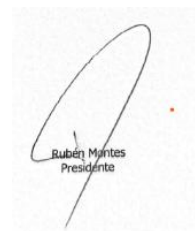
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.4. Costos por préstamos (continuación)

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

#### 4.5. Impuesto a las Ganancias

##### Impuestos

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

##### Impuesto corriente

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

##### Impuesto diferido

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

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

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

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

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

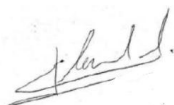
##### Impuestos corrientes y diferidos

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

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

60

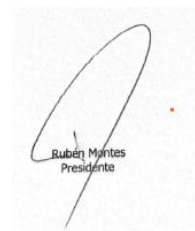
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.5. Impuesto a la Ganancias (continuación)

##### Reforma fiscal

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

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

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

#### 4.6. Impuestos diferidos

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

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

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

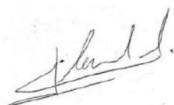
Los Activos por Impuestos Diferidos se compensaron con Pasivos por Impuestos Diferidos sólo si a) existe legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad fiscal y b) los activos y pasivos por impuestos diferidos devienen del Impuesto a las Ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal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

#### 4.7. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto

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

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

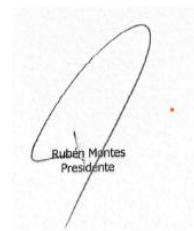
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

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

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

#### 4.8. Propiedades de inversión

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

#### 4.9. Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

#### 4.10. Activos intangibles

##### Marcas

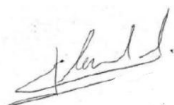
Comprende a las erogaciones efectuadas para el registro de marcas. Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los mismos se contabilizan al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. La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

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

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

62

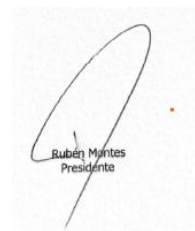
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.10. Activos intangibles (continuación)

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

#### 4.11. Prueba de deterioro de activos no financieros

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.12. Inventarios

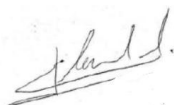
Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

##### 4.12.1 Proyectos en construcción

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

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

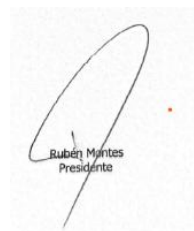
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantas  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.12. Inventarios (continuación)

##### 4.12.2 Proyectos terminados

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

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

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

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

#### 4.13. Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

#### 4.14. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes

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

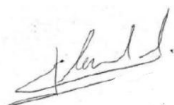
- se espera realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad;
- se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- se espera realizar dentro del ejercicio de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- se trate de efectivo u otro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

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

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

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

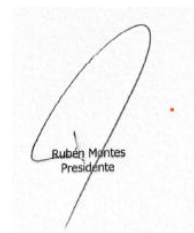
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

#### 4.15. Inversiones en Sociedades

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

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

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

#### 4.16. Combinaciones de negocios

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

#### 4.17. Provisiones

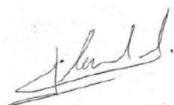
Las provisiones se reconocieron, en los casos en que la Sociedad frente a una obligación presente (ya sea legal o implícita) a su cargo originada en un suceso pasado, resulte probable que tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y haya sido posible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

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

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

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

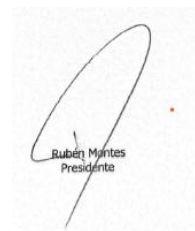
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.18. Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

#### Deudores comerciales (neto de deterioros acumulados)

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

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

#### Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

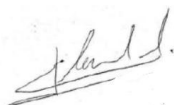
Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, para aquellas transacciones significativas de plazos superiores a un año.

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

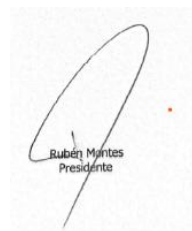
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.18. Instrumentos financieros (continuación)

##### Préstamos que devengan intereses

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

#### 4.19. Cuentas de Patrimonio

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

##### 4.19.1. Capital social

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

##### 4.19.2. Ajuste de capital

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

##### 4.19.3. Prima de emisión

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

##### 4.19.4. Acciones en cartera

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

##### 4.19.5. Prima por negociación de acciones propias

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

##### 4.19.6. Reserva Legal

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

##### 4.19.7. Reserva facultativa

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

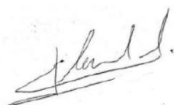
##### 4.19.8. Resultados Acumulados

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

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

67

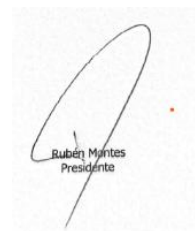
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.19. Cuentas de Patrimonio (continuación)

##### 4.19.8. Resultados Acumulados (continuación)

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

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

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

#### 4.20. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas

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

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

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

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

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

##### a) Estimación de vidas útiles

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

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

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

##### b) Estimación del deterioro del valor de activos no financieros

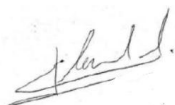
Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE) excede su importe recuperable, que es el valor razonable menos los costos de venta, o su valor de uso, el que sea mayor. El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en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

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

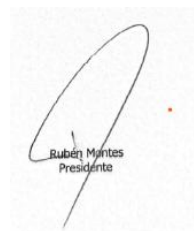
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



Rubén Mantas  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

##### c) Impuestos

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

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

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

##### d) Provisiones

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

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

#### 4.21. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

##### **Reconocimiento de ingresos**

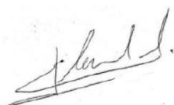
El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra, (i) identificación del contrato, (ii) identificación de las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño, y (v) reconocer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

- *Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario*

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

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

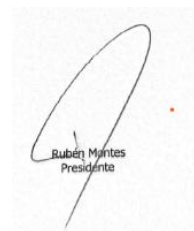
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.21. Reconocimiento de ingresos (continuación)

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

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

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

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

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

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

- *Segmento de negocios: Construcción y Servicios*

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

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

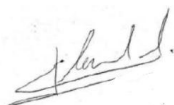
La Sociedad estima las variables considerando los importes más probables a ser cobrados y hasta el monto máximo que se estima que no será revertido. La gerencia realiza las estimaciones con la información que tiene disponible.

#### 4.22. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

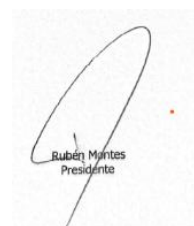
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantas  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.23. Utilidad neta por acción

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

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

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

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

#### 4.24. Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

#### 4.25. Información comparativa

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

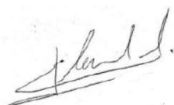
El Directorio de la Sociedad introdujo algunos cambios en la exposición de ciertas partidas. Los estados financieros que se presentan con fines comparativos, fueron modificados para incorporar el efecto de los cambios mencionados.

#### 4.26. Compensación de saldos y transacciones

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

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

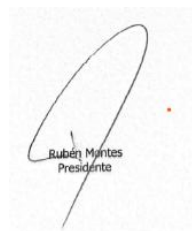
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

**I. Segmento Construcción y Servicios**

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

**II. Segmentos de Desarrollos Inmobiliarios**

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

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

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

Prueba de deterioro de la plusvalía

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

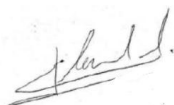
	<u>Dic 31, 2025</u>
Valor de la plusvalía	35.814.475
Valor de los activos netos relacionados	567.281
<b>Valor en libros de la UGE</b>	<b>36.381.756</b>
<b>Valor recuperable resultante</b>	
Tasa de descuento anual antes de impuestos a pesos constantes (*)	22,64%
Tasa promedio de crecimiento de largo	28%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

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

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

72

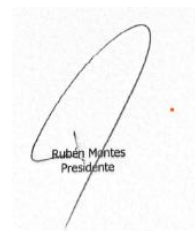
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 4.28. Estacionalidad de las operaciones

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

#### 4.29. Adquisiciones y disposiciones

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

### Nota 5. Propiedades, planta y equipo

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

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


### Nota 6. Activos intangibles

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

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

73

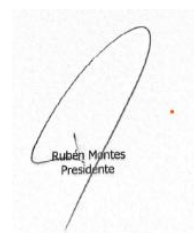
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 6. Activos intangibles (continuación)

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

### Nota 7. Plusvalía

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

### Nota 8. Inventarios

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

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

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

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

74

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

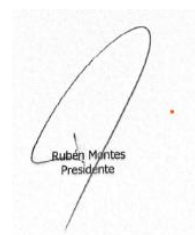
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 8. Inventarios (continuación)

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

### Nota 9. Activos por impuestos

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

### Nota 10. Otros créditos

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

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

75

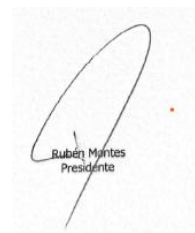
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 11. Créditos por ventas

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

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

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

### Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

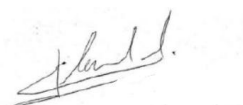
### Nota 13. Pasivos por impuestos

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

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

76

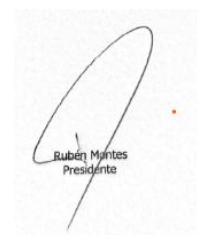
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 14. Provisiones

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

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

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

77

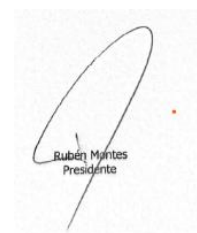
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes  
Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 15. Pasivos por contratos (continuación)**

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

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>No corrientes</b>		
Astor San Telmo	57.431.281	63.648.648
<b>Total Pasivos por contratos – No corrientes</b>	<b>57.431.281</b>	<b>63.648.648</b>
<b>Corrientes</b>		
Forum Puerto del Buceo	2	97.728
Metra Puerto Norte 1	2.202	2.897
Metra Puerto Norte 2	682.623	2.058.409
Segmento Construcción	7.561.684	14.393.233
Otros proyectos	3.672.709	1.697.148
<b>Total Pasivos por contratos – Corrientes</b>	<b>11.919.220</b>	<b>18.249.415</b>
<b>Total Pasivos por contratos</b>	<b>69.350.501</b>	<b>81.898.063</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 ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se generan principalmente por cobros de nuevos anticipos, baja de anticipos por entregas de posesión de bienes.

**Nota 16. Otras cuentas por pagar**

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

**Nota 17. Préstamos**

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

A continuación, se detallan los movimientos de los préstamos:

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

78

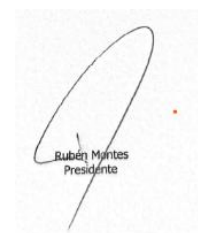
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 17. Préstamos (continuación)

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

#### 17.1 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

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

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

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

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

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

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

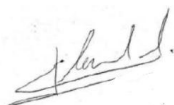
Asimismo, se aprobó también la suscripción de todos los acuerdos previos y definitivos para el perfeccionamiento de la Transacción los cuales contemplaron, entre otros aspectos principales: (a) (i) la cancelación de la totalidad de capital e intereses adeudados por la Sociedad a Banco Itaú, conforme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

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

79

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

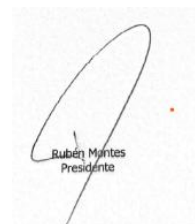
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 17. Préstamos (continuación)

#### 17.1. Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

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

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

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

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

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

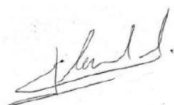
Al 6 de febrero de 2023, el Banco Itaú Unibanco S.A. – Nassau Branch canceló la Obligación Negociable Privada, suscripta por Argentum Investments V LLC (“Argentum”), que la Sociedad adeudaba al 31 de diciembre de 2022, ejerciendo su obligación como garante de dicha deuda. Como consecuencia, la Sociedad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

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

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

80

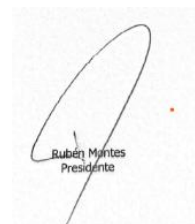
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 17. Préstamos (continuación)

#### 17.1. Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

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

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

##### (b) Préstamo Banco Itaú Uruguay S.A.

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

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

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

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

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

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

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

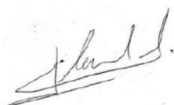
Con fecha 31 de marzo de 2022, suscribieron un contrato de refinanciación de los préstamos existentes otorgados por los Acreedores, en su carácter de prestamistas, a PASA, en su carácter de prestataria y TGLT UY, en su carácter de fiador, cuyos montos de capital e intereses adeudados al 31 de marzo de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

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

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

81

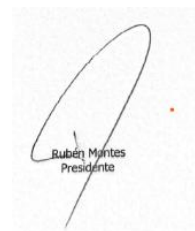
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 17. Préstamos (continuación)

#### 17.1. Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)

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

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

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

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

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

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

##### (d) Otros

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

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

#### 17.2 Obligaciones Negociables

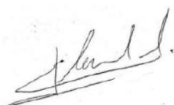
Los saldos finales de las obligaciones negociables antes mencionadas al 31 de diciembre de 2025 Y 2024 son:

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

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

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

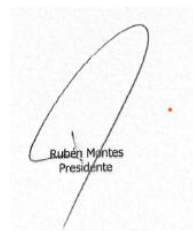
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes  
Presidente

GCDI S.A.

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

**Nota 17. Préstamos (continuación)**

**17.3 Arrendamiento Financiero**

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

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

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

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

**Nota 18. Otras cargas fiscales**

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

**Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales**

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

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

83

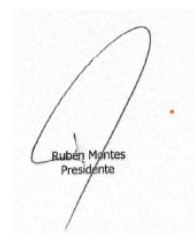
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 20. Deudas comerciales

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

### Nota 21. Capital social

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

Accionistas	Dic 31, 2025		Dic 31, 2024		Dic 31, 2023	
	Acciones		Acciones		Acciones	
	Ordinarias	Participación	Ordinarias	Participación	Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	474.174.077	51,81%	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. <sup>(2)</sup>	250.729.460	27,39%	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.335.016	20,80%	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%
<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 obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

### Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

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

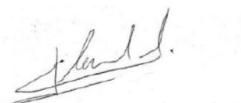
### Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

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

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

84

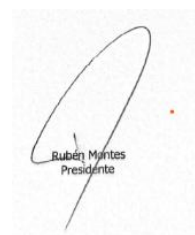
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 24. Gastos de comercialización

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

### Nota 25. Gastos de administración

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

### Nota 26. Otros gastos operativos

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

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

85

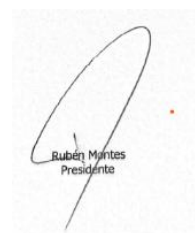
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

### Nota 28. Resultados financieros

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

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto Diferido	4.308.517	(1.147.417)
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>4.308.517</b>	<b>(1.147.417)</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 7 de abril de 2026

86

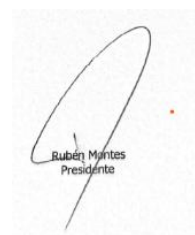
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes  
Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

<b>Activo / (Pasivo) por Impuesto Diferido</b>	<b>Dic 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Quebranto de fuente nacional	1.989.920	3.892.212
Provisiones de gastos varios	2.245.564	254.451
Propiedades, planta y equipo	207.392	(159.117)
Valuación leasing financiero	(5.672)	(7.447)
Gratificaciones	566.643	485.265
Ingresos diferidos	6.961	7.318
Créditos Incobrables	173.581	211.138
Inversiones transitorias	(5.423)	(81.581)
Inventarios	1.671.953	(17.054.014)
Valuación propiedades de inversión	(1.508.540)	(1.656.054)
Valuación de moneda extranjera	12.031	35.096
Costos financieros	(94.371)	(36.298)
Valuación obligaciones negociables	(339.937)	(663.661)
Valuación pasivos del contrato	-	13.762.763
Valuación UTES	(162)	(178)
Otros créditos	(3.663.221)	(4.744.586)
Resultado impositivo por exposición a los cambios de la moneda	-	(41.851)
Activos intangibles	(7.918)	(20.049)
Otros	(1.247.660)	-
<b>Posición neta Activo/(Pasivo) por Impuesto Diferido</b>	<b>1.141</b>	<b>(5.816.593)</b>
Previsión activo por impuesto diferido	(1.509.217)	-
<b>Posición neta Activo/(Pasivo) por Impuesto Diferido, neto de previsión</b>	<b>(1.508.076)</b>	<b>(5.816.593)</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 recuperero. Sobre la base de estas proyecciones y debido a la improbabilidad de que las ganancias impositivas futuras permitan absorber la totalidad del activo por impuesto diferido y quebranto impositivo acumulado generados por GCDI S.A., la Sociedad ha provisionado dichos conceptos al 31 de diciembre de 2025.

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

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

87

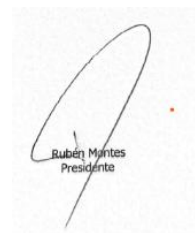
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



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


 Rubén Mantes  
 Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	5.197.298	377.876
Prescripción quebrantos	-	(1.113.008)
Autónomos	(502)	(717)
Inversiones Permanentes	387.493	(2.119.228)
Honorarios Directorio	(9.096)	(51.155)
Incobrables	-	(3.077)
Consumo ajuste por inflación impositivo	463.149	(6.038.360)
Resultado por venta de propiedades, plantas y equipos	(219.308)	-
Impuestos no deducibles	(103.693)	(2.936)
Gastos rodados	(60)	(149)
Intangibles	(193)	(305)
Valuación pasivos del contrato	-	147.694
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(833.501)	7.591.191
Resultado venta fondo común de inversión	(31.489)	-
Otros ajustes	(541.581)	64.757
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>4.308.517</b>	<b>(1.147.417)</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 periodos que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos periodos, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual.

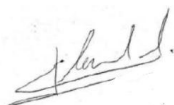
Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2025, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

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

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

88

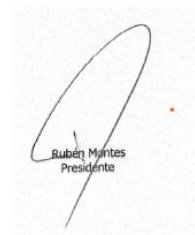
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 30. Partes relacionadas

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

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>		
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional	16.722	3.143
<b>Subtotal</b>	<b>16.722</b>	<b>3.143</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>		
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UTE	44	594.111
Eleprint S.A.	235.737	-
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	448	589
<b>Subtotal</b>	<b>236.229</b>	<b>594.700</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corriente</b>	<b>236.229</b>	<b>594.700</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>	<b>252.951</b>	<b>597.843</b>

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

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

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

#### - Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

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

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

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

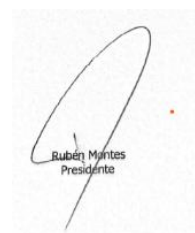
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 30. Partes relacionadas (continuación)

#### -Transacciones y sus efectos en resultados

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

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

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

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

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

### Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas

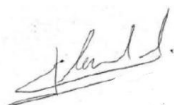
#### 31.1 Bienes de disponibilidad restringida

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

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

90

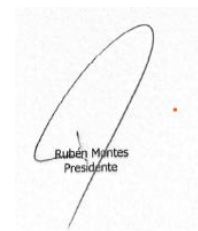
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 31.1 Bienes de disponibilidad restringida (continuación)

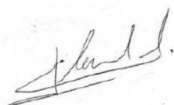
- El 4 de marzo de 2022, se perfeccionaron todos los acuerdos previos y definitivos establecidos en el acuerdo marco celebrado entre la Sociedad y Banco Itaú Argentina S.A, quedando perfeccionado el cierre de la cesión y transferencia por parte de la Sociedad a Banco Itaú e Itaú Asset Management S.G.F.C.I.S.A,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

#### 31.2 Garantías emitidas y recibidas

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

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

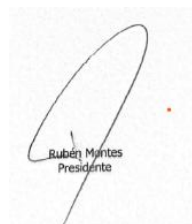
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 32. Reclamos

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

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

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

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

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

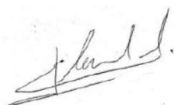
El 15 de julio de 2022 la Sociedad presentó los alegatos luego de darse por concluida la etapa de prueba y el 19 de octubre de 2022 tuvo lugar la audiencia para que las partes realicen la exposición oral de sus argumentos ante el Tribunal, previo al dictado de sentencia.

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

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

92

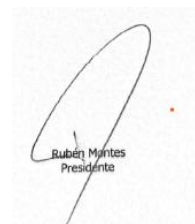
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 32. Reclamos (continuación)

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

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

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

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

El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma. A la fecha no se ha emitido resolución sobre la apelación.

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

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

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

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

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

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

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

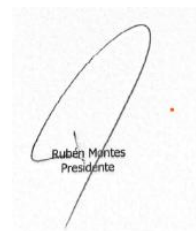
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

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

**Nota 32. Reclamos (continuación)**

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

La Sociedad -conjuntamente con Argentum Investments V LLC y Point Argentum Master Fund LP- fue citada por Tennenbaum, MFF y Ayres a un proceso de mediación con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuyo objeto es una acción revocatoria (Art. 388 CCCN) respecto del pago efectuado por la Sociedad a Argentum Investments V LLC por una suma superior a U\$S 6.000.000 y la cesión de a favor del Banco BMA S.A.U. y BMA Asset Management S.A. (ambas "BMA") de los derechos de la Sociedad respecto del Contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias. A las tres primeras audiencias solo asistió GCDI como requerido por no haber sido notificados los demás co-requeridos, según informara el mediador interviniente. A la cuarta y quinta audiencia asistió también BMA como co-requerido. El proceso de mediación fue dado por cerrado. La acción podría encontrarse prescripta conforme los términos de los Artículos 2562 que dispone el plazo especial de prescripción de dos (2) años para este tipo de acción.

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

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

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

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

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

**Nota 33. Propiedades de inversión**

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

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

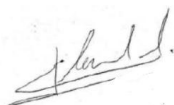
Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de Ja Propiedad de Inversión

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

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

94

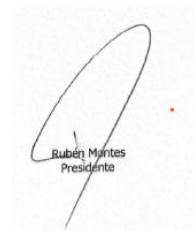
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 34. Información de segmentos

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

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

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

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

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

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

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

95

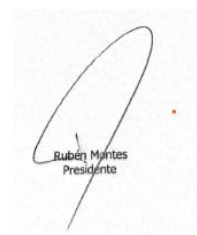
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes  
Presidente

GCDI S.A.

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

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

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

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

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

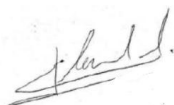
**Por los ejercicios de doce meses al 31 de diciembre de 2025 y sus respectivos comparativos de 2024.**

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

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

96

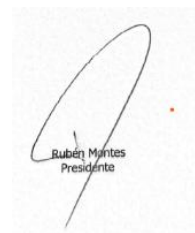
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 35. Resultado por acción

#### Resultado por acción básica y diluida

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

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

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


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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 14
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 37
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 28

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

97

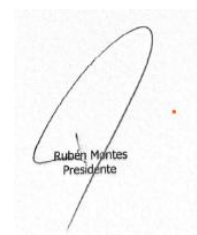
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mientes  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera**

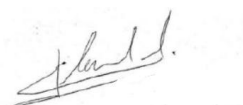
	Dic 31, 2025			Dic 31, 2024	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio Vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo no corriente</b>					
Otros créditos:					
Depósito en garantía	US\$	38	1.446	54.531	-
<b>Total del activo no corriente</b>				<b>54.531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

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

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

98

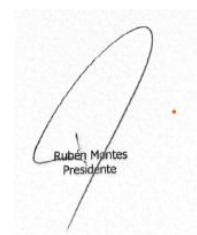
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mentes  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

99

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

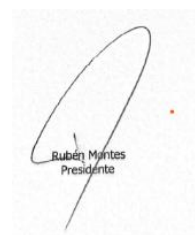
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

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

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

<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en USD:</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

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

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

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

100

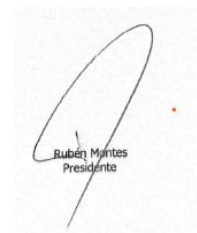
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 39. Determinación de valores razonables**
**A. Instrumentos financieros por categoría**

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

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

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

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

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

	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>		
Deudas comerciales	18.712.214	18.712.214
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	36.693.681	36.693.681
Otras cuentas por pagar	5.356.056	5.356.056
Deudas con partes relacionadas	466.859	466.859
<b>Totales pasivos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>61.228.810</b>	<b>61.228.810</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 2025; en cuanto al resto del saldo de dichos rubros se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable.

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

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

101

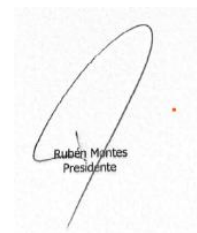
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



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


 Rubén Mantos  
 Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 39. Determinación de valores razonables (continuación)

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

#### A. Determinación del valor razonable

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

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

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

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

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

### Nota 40. Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo

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

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

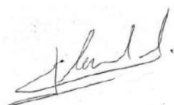
La Sociedad tomó oportunamente intervención en la causa recurriendo la resolución que hizo lugar a la medida cautelar interpuesta, modificándose la misma con fecha 12 de octubre de 2018, ordenándose sólo la suspensión parcial de los efectos de los actos administrativos que autorizaron la construcción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

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

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

102

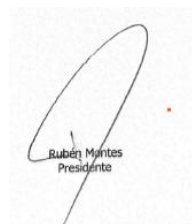
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El juez a cargo de la causa se limitó a resolver el 15 de septiembre de 2023 que el GCBA debe ejercer sus facultades aprobando o 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.

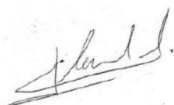
Con fecha 29 de febrero de 2024 la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Nación rechazó los recursos de queja del GCBA y de la Sociedad, lo cual fuera informado por hecho relevante del 1ro de marzo de 2024.

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.

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

103

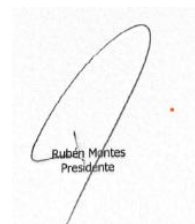
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

La Sociedad resolvió continuar subsanando las observaciones que había realizado el GCBA, lo cual realizó el 29 de mayo de 2024, con el único fin de no demorar la aprobación y registración de los planos reformulados y para poder continuar con las obras del proyecto, de modo de permitir entregar a sus clientes las unidades oportunamente adquiridas por éstos. Posteriormente, el 6 de septiembre de 2024, la Sociedad se vio obligada a pedir aclaraciones a observaciones adicionales formuladas por el GCBA. El 19 de julio de 2024 el GCBA, con el fin de iniciar el proceso de revisión y firma del registro de obra, requirió la presentación de los planos en formato digital lo cual fue cumplido por la Sociedad en tiempo y forma, motivo por el cual el 4 de septiembre de 2024 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) del GCBA dispuso el "Registro en Etapa Proyecto" de los planos reformulados luego de haber verificado que el mismo cumple con los lineamientos del Código de Edificación. Continuando con los trámites el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. Finalmente, el 5 de marzo de 2025 la Agencia de Protección Ambiental (APRA) emitió un nuevo Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) bajo las condiciones exigidas por la DGROC. Cumplido ese requisito, el 21 de marzo de 2025 la DGROC emitió el nuevo permiso de obra circunstancia que la Sociedad notificó ante el Juzgado CAyT a fin de informar que se ha dado cumplimiento con la sentencia. Notificadas las partes, el GCBA solicitó se disponga a remitir por oficio el nuevo permiso mientras que la Asociación requirió además del expediente administrativo el detalle de las modificaciones realizadas. El juez a cargo de la causa dispuso que el GCBA informe ello al Juzgado CAyT y luego de cumplido ello, tuvo por cumplida la sentencia al no haber observación de las partes respecto de lo informado por el GCBA sobre el nuevo proyecto reformulado presentado por la Sociedad. Dicha resolución, fechada el 23 de septiembre de 2025 quedó firme el 1ro de julio de 2025.

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

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

La Sociedad posee en la actualidad 26 demandas civiles en las cuales se ha presentado y contestado sus respectivas demandas argumentando que se ha visto impedida de poder entregar las unidades vendidas en los plazos acordados en los boletos por causa de la suspensión de las obras -primero total y luego parcial- ordenada en el juicio de amparo (ver nota correspondiente) entendiéndose que ello obedece a un caso de fuerza mayor toda vez que la misma contaba con un permiso de obra debidamente otorgado en el año 2016 por parte del GCBA luego de haberse cumplido con todas las instancias administrativas para su otorgamiento.

A la fecha se ha dictado sentencia de primera instancia en 1 causa y sentencia de Cámara en 4 causas las que se encuentran próximas a iniciar o ya iniciada su etapa de ejecución, sentencias que, aunque parcialmente adversas para la Sociedad, tuvieron en algunos casos por resueltos los boletos de compraventa y en otros se ordenó el pago de una compensación por la demora en la entrega de la posesión de las respectivas unidades funcionales. En ningún caso se condenó al pago de daños punitivos por entenderse que la Sociedad no ha actuado con dolo.

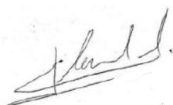
La Sociedad ha interpuesto recursos de apelación contra las sentencias dictadas en primera instancia, encontrándose pendiente de resolución 1 de éstas a la fecha.

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

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

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

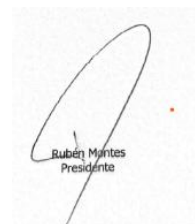
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 40.2. Medidas cautelares que dispusieron publicación de hechos relevantes

En el caso particular de las causas “Moreno María Belén y otro c/ GCDI S/ Cumplimiento de Contrato” Expte. 83959/2025 y “Cejas, Mariano Andrés c/GCDI S.A. s/cumplimiento de contrato (Expte N° 84025/2025)”, ambas en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 43, se ordenó la traba de medidas cautelares de embargo, en la primera causa por la suma de AR\$ 52.000.000 más la suma de AR\$ 26.000.000 presupuestados provisionalmente para responder a intereses y costas; y en la segunda causa por la suma de AR\$ 22.800.000 más la suma de AR\$ 11.400.000 presupuestados provisionalmente para responder a intereses y costas. En ambos casos la medida ha sido trabada sobre los derechos que posea la Sociedad respecto a los boletos no comercializados del proyecto “Astor San Telmo” ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Adicionalmente a la orden de embargo y de transferencia de los fondos a la cuenta de autos en caso de venta de unidades no comercializadas, le fue ordenado inscribir la medida en sus libros contables y comunicarla como Hecho Relevante lo cual la Sociedad cumplió con fecha 7 de noviembre de 2025 mediante comunicación de Hecho Relevante Nro. 3439315. Con la presente Nota cumple con la obligación de registro en sus libros y documentación contable.

### Nota 41. Riesgos – gestión del riesgo financiero

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

#### 41.1 Riesgos asociados al mercado

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

##### *Riesgos de aumento de costos de construcción*

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

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

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

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

##### *Riesgo de demanda de nuestro producto*

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

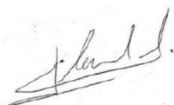
##### *Riesgo de incumplimiento de los contratistas*

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

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

105

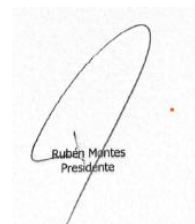
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

#### 41.2. Riesgos financieros

##### *Riesgos de acceso al financiamiento*

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

##### *Riesgos relacionados al tipo de cambio*

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

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

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

##### *Riesgos asociados con tasas de interés*

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

##### *Riesgos crediticios*

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

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

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

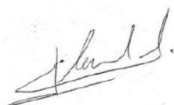
##### *Riesgo de Liquidez*

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

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

106

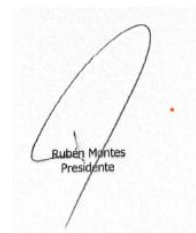
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos

#### 42.1 Desagregación de los ingresos

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

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

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

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

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

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

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

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

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

107

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

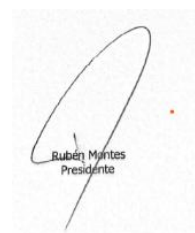
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 42. Información sobre los ingresos por contratos (continuación)**
**42.2 Evolución de los contratos**

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

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

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

**Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades**
**43.1 Inversión en asociadas**

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

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

**43.2 Operaciones Conjuntas**

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

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

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

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

108

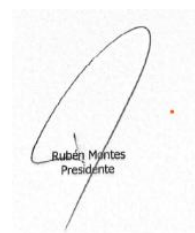
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



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


 Rubén Montes  
 Presidente

GCDI S.A.

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

**Nota 43. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**

**43.3 Inversión en negocios conjuntos**

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

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

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

**43.4 Resumen de saldos por Sociedad**

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

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

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

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

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

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

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

**Nota 45. Aprobación de los estados financieros consolidados**

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

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

109

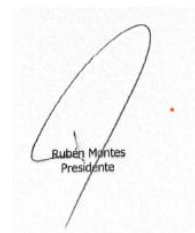
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 46. Hechos relevantes del ejercicio

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

Con fecha 2 de octubre de 2025, en relación con el hecho relevante identificado y publicado por la Emisora en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID #3418502 de fecha 22 de septiembre de 2025, mediante el cual la Sociedad solicitó el consentimiento (la “Solicitud de Consentimiento”) a los tenedores de las obligaciones negociables clase XVI, (los “Tenedores Clase XVI”) garantizadas, a tasa de interés fija incremental, con vencimiento el 11 de febrero de 2027, denominadas y pagaderas en Dólares Estadounidenses, (las “Obligaciones Negociables Clase XVI” o las “Obligaciones Negociables”, indistintamente) emitidas en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$50.000.000 de la Sociedad, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en: (i) el prospecto del Programa de fecha 27 de enero de 2020 Prospecto”; (ii) el suplemento de prospecto de las Obligaciones Negociables de fecha 3 de febrero de 2020 (conforme fuera modificado de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitación la quinta adenda de fecha 7 de noviembre de 2022, el “Suplemento de Prospecto”); (iii) el aviso de suscripción de fecha 3 de febrero de 2020; (iv) el aviso de resultados de fecha 7 de febrero de 2020; y (v) el aviso rectificatorio del Aviso de Resultados de fecha 10 de febrero de 2020, todos ellos publicados en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en la AIF, en la página web de la Sociedad; en la página de A3 Mercados S.A.; se informó que la Sociedad obtuvo el consentimiento de Tenedores Clase XVI que representan el 72,59% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables Clase XVI en circulación, superando de esta forma el 66,00% requerido en el Suplemento de Prospecto a los efectos de aprobar la Propuesta, que fuera solicitada en la Solicitud de Consentimiento. En este contexto, se destacó que, de conformidad con lo establecido en la Solicitud de Consentimiento, la obtención de la Mayoría Necesaria requerida por el Suplemento de Prospecto implicó: (i) modificar ciertos términos y condiciones esenciales de las Obligaciones Negociables que se describen en la Solicitud de Consentimiento (la “Reestructuración de las Obligaciones Negociables”, (i) llevar adelante el proceso de liquidación del Fideicomiso MPN (según se define en el Suplemento de Prospecto, y(iii) obtener una Dispensa al Límite de Endeudamiento y a la limitación a constituir “Gravámenes”, establecidas en el Suplemento de Prospecto, con el fin de permitir: la emisión de una nueva clase de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta US\$10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones), con idéntico esquema de amortizaciones y tasas de interés que las Obligaciones Negociables, pero sin gozar de garantía hipotecaria (las “Obligaciones Negociables Clase XVIII”); la transferencia de la propiedad fiduciaria de los boletos de compraventa y cualquier otro derecho relativo al proyecto inmobiliario Astor San Telmo, ubicado en el barrio de San Telmo, en la parte sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“Astor San Telmo”), a fin de que el fideicomiso que recibe la propiedad fiduciaria de los boletos de compraventa, obtenga financiamiento destinado exclusivamente a la finalización del proyecto de Astor San Telmo (la “Dispensa para Ceder los Boletos de Compraventa”), y la habilitación a la Emisora para incurrir en Endeudamiento Financiero (según se define en el Suplemento de Prospecto) por un monto total de hasta US\$8.000.000 (Dólares Estadounidenses ocho millones), cuyos fondos serán destinados exclusivamente a capital de trabajo, y cuyo vencimiento será posterior a la Fecha de Vencimiento Clase XVI (la “Dispensa para Crédito” y en conjunto con la Dispensa para emitir Obligaciones Negociables Clase XVIII y la Dispensa para Ceder los Boletos de Compraventa, las “Dispensas al Límite de Endeudamiento”).

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

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

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

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

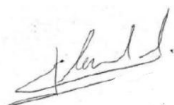
#### **GCDI S.A. Transferencia de ADRs:**

Mediante hechos relevantes publicados el 30 de octubre, el 31 de octubre y el 3 de noviembre de 2025, en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo los ID #3435122, #3435244 y #3436450 respectivamente la Sociedad informó que tomó conocimiento de la transferencia por parte de Inversora del Sur LLC (una sociedad 100% controlada por PointArgentum Master Fund LP) a Haselt S.A. de 25.734.772 American Depositary Shares, representativas de 386.021.580 acciones ordinarias de la Sociedad y que constituyen aproximadamente el 42,1% del capital total en circulación de la

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

110

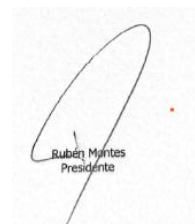
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 46. Hechos relevantes del ejercicio (continuación)

Sociedad. Adicionalmente se informó que la operación comunicada no implicó un cambio de control de la Sociedad, ya que el vendedor no tenía el control de la Sociedad en los términos del artículo 87 y concordantes de la Ley de Mercado de Capitales.

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

Con fecha 3 de noviembre de 2025 mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3435787, se informó que en su reunión del 31 de octubre de 2025, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó la renuncia presentada por razones estrictamente personales, por el Sr. Carlos Castrillo al cargo de director titular, con efecto a la misma fecha de la citada reunión. Asimismo, en dicha reunión, en atención a la vacancia del respectivo director suplente, el representante de la Comisión Fiscalizadora informó a los señores directores que, tal como prevé el último párrafo del art 258 de la LGS y en ausencia de otra previsión estatutaria, la Comisión Fiscalizadora designó en reemplazo al Sr. Rubén Darío Montes como director titular no independiente hasta la finalización del mandato del director saliente, quien adicionalmente reemplazó al Sr. Castrillo como miembro del Comité de Auditoría, todo ello ad referendum de la próxima asamblea de accionistas de la Sociedad.

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

Con fecha 7 de noviembre de 2025 mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3439315, se informó que, en los autos “Moreno María Belén y otros c/GCDI S.A. s/cumplimiento de contrato”; y (ii) en los autos “Cejas, Mariano Andrés c/GCDI S.A. s/cumplimiento de contrato”, ambos en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 43, el Juez interviniente ordenó a la Sociedad comunicar como hecho relevante a la Comisión Nacional de Valores, la traba de sendas medidas cautelares de embargo, en la primera causa por la suma de AR\$ 52.000.000 más la suma de AR\$ 26.000.000 presupuestados provisionalmente para responder a intereses y costas; y en la segunda causa por la suma de AR\$ 22.800.000 más la suma de AR\$ 11.400.000 presupuestados provisionalmente para responder a intereses y costas; sobre los derechos que posea la Sociedad respecto a los boletos no comercializados del proyecto “Astor San Telmo” ubicado en Avenida Caseros 509 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

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

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

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


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

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

111

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

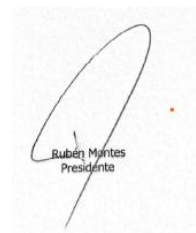
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

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

**Nota 47. Hechos posteriores**

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

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

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

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

**GCDI S.A. Operación entre Partes Relacionadas:**

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

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

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

**Directorio**

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

**Comité de Auditoría**

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

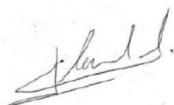
**Comité de Compensación**

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

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

112

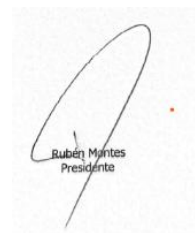
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Darío Montes  
Presidente

GCDI S.A.

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

**Nota 47. Hechos posteriores (continuación)**

**Comisión Fiscalizadora**

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

**GCDI S.A. | Información Judicial:**

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

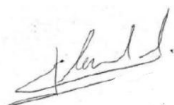
**GCDI S.A. | Operación entre Partes Relacionadas:**

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

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

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

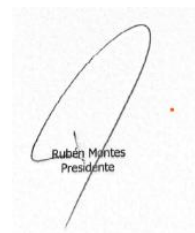
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente



# **ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

*(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)*

GCDI S.A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

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

115

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



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## ESTADOS DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL SEPARADOS

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

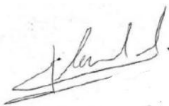
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados

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

116



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora

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



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADOS POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
<b>Al 1º de enero de 2025</b>	<b>915.238</b>	<b>47.980.459</b>	-	-	<b>(8.794)</b>	<b>48.886.903</b>	<b>(1.708.287)</b>	<b>(20.177.492)</b>	-	<b>(15.591.546)</b>	<b>11.409.578</b>
Absorción pérdidas acumuladas	-	(15.591.545)	-	-	-	(15.591.545)	-	-	-	15.591.545	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.040.110)	(18.040.110)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(974.705)	-	-	(974.705)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(974.705)	-	(18.040.110)	(19.014.815)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>915.238</b>	<b>32.388.914</b>	-	-	<b>(8.794)</b>	<b>33.295.358</b>	<b>(1.708.287)</b>	<b>(21.152.197)</b>	-	<b>(18.040.111)</b>	<b>(7.605.237)</b>

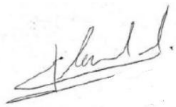
	Capital social	Ajuste de capital	Acciones en cartera	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Total	Transacciones entre accionistas	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Reserva legal	Resultados no asignados	Totales
<b>Al 1º de enero de 2024</b>	<b>915.238</b>	<b>54.548.874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

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

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

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

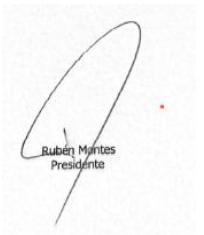
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS**
**POR LOS EJERCICIOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

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

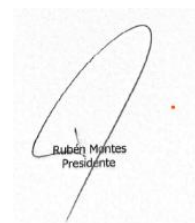
 Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Montes  
 Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 1. Propósito de los estados financieros

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV.

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

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

### Nota 3. Actividad de la Sociedad

Ver Nota 1.1 a los estados financieros consolidados.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 7 de abril de 2026.

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

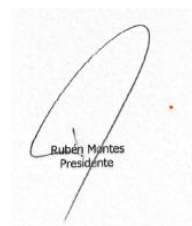
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 5. Propiedades, planta y equipo

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


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

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

120

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

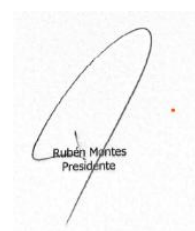
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

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

**Nota 6. Activos intangibles**

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

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

**Nota 7. Propiedades de inversión**

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

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

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

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

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

121

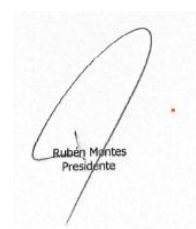
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

GCDI S.A.

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

**Nota 8. Inversiones en sociedades**

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

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

**8.1 Evolución de las inversiones en sociedades**

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

	La Maltería S.A.	Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Limp Ar Rosario S.A.	Eleprint
Saldo inicial de inversiones en sociedades al 1° de enero de 2025	8.959.801	6.027.763	2.888.291	7.557
<b>Movimientos del ejercicio:</b>				
Resultado de Inversiones permanentes	570.381	726.768	1.170.713	-
Ajuste de Normas contables	558.016	57.774	62.039	-
Distribución de dividendos	-	(1.978.818)	(1.005.477)	-
<b>Total inversiones al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>10.088.198</b>	<b>4.833.487</b>	<b>3.115.566</b>	<b>7.557</b>

**Nota 9. Plusvalía**

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

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

122

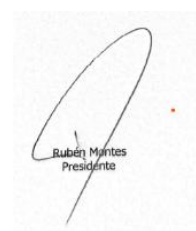
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Montes  
Presidente

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

**Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades**

Información sobre el ente emisor										
Nombre del emisor y características de los Valores	Valor nominal	Según el último estado financiero emitido								
		Dic 31, 2025	Dic 31, 2024	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Grupo Farallon desarrollos inmobiliarios S.A -Caputo S.A.I.C Y F - Eleprint S.A - UTE (2)	-	7.557	7.557	Construcción de viviendas y locales comerciales	Perú 359, piso 12 – C.A.B.A	31/12/2022	30	18.120	22.107	33,33%
TGLT Uruguay S.A (3)	\$U de 1 voto c/u	(13.374.609)	(8.931.779)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. – Montevideo – Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2025	18.778	(1.242.063)	(13.584.836)	100%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$1 de 1 voto c/u	3.115.566	2.888.291	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249. Piso 1. Ciudad de San Pablo. Brasil	31/12/2025	5.680	2.926.781	7.788.915	40%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	4.833.487	6.027.763	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB. Ciudad de Córdoba. Provincia de Córdoba	31/12/2025	45.406	1.425.036	9.476.168	51%
La Maltería S.A.U.	\$100 de 1 voto c/u	10.088.198	8.959.801	Inversión, Explotación y Desarrollos Inm. mediante la cpra, vta, permuta y/o transferencia por cualquier título oneroso	Miñones 2177, PB C. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	3/12/2025	195.955	570.380	7.588.856	100%

(1) Información según estados contables confeccionados bajo la Resolución Técnica N° 2


(2) Sociedades al 31 de diciembre de 2024, reexpresados a moneda de 31 de diciembre de 2025.

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

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

123

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.



Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



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



Rubén Montes  
 Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 11. Inventarios**

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

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

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

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

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

**Nota 12. Activos por impuestos**

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

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

124

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

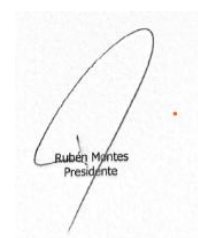
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Mantés  
 Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 13. Otros créditos**

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

**Nota 14. Créditos por ventas**

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

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

125

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantés  
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

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

**Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

**Nota 16. Pasivos por impuestos**

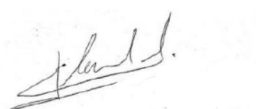
	<b>Dic 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Impuesto diferido	-	4.082.330
<b>Total Pasivos por impuestos</b>	<b>-</b>	<b>4.082.330</b>

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

126

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



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


  
 Rubén Mantos  
 Presidente

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 17. Provisiones**

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

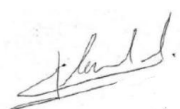
No corriente	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Cobros anticipados	56.516.005	62.624.549
Impuesto al valor agregado	(105.286)	(142.653)
Fondo de equipamiento	1.803	2.372
Otros pasivos	1.018.759	1.164.380
<b>Subtotal Pasivos por contrato – No corriente</b>	<b>57.431.281</b>	<b>63.648.648</b>
<b>Corriente</b>	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

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

127

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

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

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

**Nota 19. Otras cuentas por pagar**

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

**Nota 20. Préstamos**

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

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

128

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



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



 Rubén Mantos  
 Presidente

GCDI S.A.

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

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 20. Préstamos (Continuación)**

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

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

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

**Nota 21. Otras cargas fiscales**

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

**Nota 22. Deudas comerciales**

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

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

129

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

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72


 Rubén Mantos  
 Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 23. Remuneraciones y cargas sociales**

	Notas	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos a Pagar en moneda nacional		1.899.877	2.098.380
Sueldos a Pagar en moneda extranjera	35	-	256.583
Cargas sociales a pagar		913.567	461.794
Provisión para vacaciones y SAC		885.127	1.275.809
Anticipos al personal		194.632	-
Plan de pagos impuestos nacionales SUSS		1.243.219	801.233
<b>Total Remuneraciones y cargas sociales</b>		<b>5.136.422</b>	<b>4.893.799</b>

**Nota 24. Capital social**

El capital social se distribuye entre los accionistas según las tablas que siguen:

Accionistas	Dic 31, 2025		Dic 31, 2024		Dic 31, 2023	
	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación	Acciones Ordinarias	Participación
The Bank of New York Mellon ADRS <sup>(1)</sup>	474.174.077	51,81%	474.174.077	51,81%	496.788.737	54,28%
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. <sup>(2)</sup>	250.729.460	27,39%	250.729.460	27,39%	255.747.048	27,94%
Otros tenedores de acciones ordinarias	190.335.016	20,80%	190.335.016	20,80%	162.702.768	17,78%
<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 obrante en los registros de Caja de Valores S.A.

**Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias**

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Ingresos por entrega de unidades	565.896	3.820.906
Ingresos por venta	4.685.578	2.043.577
Ingresos por servicios prestados	51.761.840	119.088.892
<b>Total ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>57.013.314</b>	<b>124.953.375</b>

**Nota 26. Costo de las actividades ordinarias**

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Costos por entrega de unidades	1.000.152	10.711.225
Costos por venta de inventario	7.016.618	2.259.759
Costos por servicios prestados	47.167.128	88.800.032
<b>Total Costo de las actividades ordinarias</b>	<b>55.183.898</b>	<b>101.771.016</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

130

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72


 Rubén Mantos  
 Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 27. Gastos de comercialización**

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos y cargas sociales	2.888.200	2.150.034
Otros gastos del personal	251.606	187.871
Alquileres y expensas	114.358	148.558
Honorarios profesionales	17.226	52.070
Impuestos, tasas y contribuciones	1.215.421	2.209.584
Movilidad y viáticos	8.196	7.555
Gastos de computación y servicios	92.218	87.434
Gastos de ventas	20.383	9.552
Gastos de publicidad	4.399	16.515
Gastos de oficina	30.791	48.698
Gasto de posventa	60.219	284.241
<b>Total Gastos de comercialización</b>	<b>4.703.017</b>	<b>5.202.112</b>

**Nota 28. Gastos de administración**


	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Sueldos y cargas sociales	2.154.565	4.825.650
Otros gastos del personal	331.026	470.009
Alquileres y expensas	407.560	362.867
Honorarios profesionales	808.240	2.214.156
Honorarios al Directorio	152.150	247.887
Honorarios a la Sindicatura	57.719	99.457
Impuestos, tasas y contribuciones	18.540	19.196
Gastos de oferta pública	27.427	57.984
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	270.131	348.842
Movilidad y viáticos	9.676	12.733
Gastos de computación y servicios	256.354	330.915
Gastos de oficina	65.242	127.527
Gastos de mantenimiento de equipos	4.324	11.976
Gastos de mantenimiento de PI en construcción	42.722	-
Gastos generales	95.236	43.333
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	528.539	1.058.982
Seguros	212.977	323.319
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>5.442.428</b>	<b>10.554.833</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

131

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72


 Rubén Mantos  
 Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 29. Otros gastos operativos**

	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Acuerdos contractuales	436.707	4.544.579
Gastos bancarios	93.734	128.222
Gastos de consorcio	154.254	160.951
Otros créditos incobrables	222.994	289.543
Otros gastos no deducibles	275.734	314.148
Vicios ocultos	103.786	151.173
<b>Total Otros gastos operativos</b>	<b>1.287.209</b>	<b>5.588.616</b>

**Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos**

(Pérdida)/Ganancia por:	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Venta de bienes de uso	-	534.227
Recupero de gastos	34.705	32.698
Juicios y otras contingencias	(9.111.805)	(5.558.571)
Diversos	884.946	4.371
Impuestos no recuperables	(79.985)	(27.212)
<b>Total Otros ingresos y egresos, netos</b>	<b>(8.272.139)</b>	<b>(5.014.487)</b>

**Nota 31. Resultados financieros**

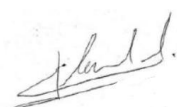
	DOCE MESES	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses	908.924	2.134.331
Resultado por tenencia de IT	158.347	518.835
Actualizaciones índices	242.931	1.525.861
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>1.310.202</b>	<b>4.179.027</b>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses	(2.504.316)	(3.695.258)
<b>Subtotal Intereses</b>	<b>(2.504.316)</b>	<b>(3.695.258)</b>
<b>Otros costos financieros</b>		
Valor actual de créditos	1.412.757	(216.957)
Resultado por descuento de documentos	(755.543)	(2.665.722)
<b>Subtotal Otros costos financieros</b>	<b>657.214</b>	<b>(2.882.679)</b>
<b>Total Costos financieros</b>	<b>(1.847.102)</b>	<b>(6.577.937)</b>
<b>Total Resultados financieros</b>	<b>(536.900)</b>	<b>(2.398.910)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

132

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

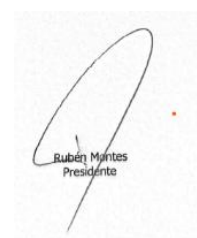
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72


 Rubén Marites  
 Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido**

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2025 Y 2024:

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto diferido originado por diferencias temporarias	5.591.547	748.782
Previsión activo por impuesto diferido	(1.509.217)	-
<b>Total del Impuesto a las Ganancias</b>	<b>4.082.330</b>	<b>748.782</b>

El Impuesto Diferido al cierre de cada ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. La composición de los activos y pasivos por Impuesto Diferido al cierre de cada período/ejercicio es la siguiente:

<b>Activos (Pasivos) por Impuesto Diferido:</b>	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Quebranto fiscal de fuente nacional	1.989.920	3.892.212
Valuación Inversiones transitorias	(5.423)	(81.581)
Costos financieros	(94.371)	(36.298)
Propiedades, planta y equipo	207.392	(159.117)
Intangibles	(7.918)	(20.048)
Leasing	(5.672)	(7.447)
Créditos incobrables	173.410	211.138
Valuación Propiedades de Inversión	-	78.208
Valuación inventarios	1.671.953	(17.054.014)
Valuación moneda extranjera	12.031	35.096
Obligación Negociable Privada	(339.937)	(663.661)
Otros créditos	(3.663.514)	(4.744.586)
Resultados UTES	(162)	(178)
Gratificaciones	566.643	485.265
Pasivos del contrato	-	13.762.763
Provisiones Varias	2.245.564	254.451
Pasivo por ajuste impositivo	-	(41.851)
Ingresos diferidos	6.961	7.318
Otros	(1.247.660)	-
<b>Posición neta Activo/(Pasivo) por Impuesto Diferido</b>	<b>1.509.217</b>	<b>(4.082.330)</b>
Previsión activo por impuesto diferido	(1.509.217)	-
<b>Posición neta Activo/(Pasivo) por Impuesto Diferido, neto de previsión</b>	<b>-</b>	<b>(4.082.330)</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. Sobre la base de estas proyecciones y debido a la improbabilidad de que las ganancias impositivas futuras permitan absorber la totalidad del activo por impuesto diferido y quebranto impositivo acumulado, la Sociedad ha provisionado dichos conceptos al 31 de diciembre de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

133

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

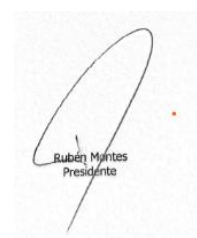
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72


 Rubén Mantos  
 Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 32. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (Continuación)**

A continuación, se detalla la conciliación entre el Impuesto a las Ganancias imputado a resultados y el que resultaría de aplicar al resultado contable antes de impuestos la tasa impositiva correspondiente:

	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	5.530.610	2.274.076
Amortización Rodados	(60)	-
Amortización Marcas	(193)	(305)
Autónomos	(502)	(717)
Resultado venta FCI	(31.489)	1.730
Defecto provisión	-	147.694
Gastos no deducibles	(103.693)	-
Gastos de Rodados	-	(149)
Impuestos no deducibles	-	(2.936)
Honorarios directores	(9.096)	(51.155)
Incobrables	-	(3.077)
Inversiones permanentes	387.493	(2.119.228)
Propiedades, planta y equipos	-	63.028
Prescripción de quebrantos	-	(1.113.008)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos	(219.308)	-
Cambio del poder adquisitivo de la moneda y ajuste por inflación impositivo	(1.471.432)	1.552.829
<b>Impuesto a las Ganancias</b>	<b>4.082.330</b>	<b>748.782</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 del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos períodos, supere un 55%, un 30% y en un 15%, para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha aplicado el procedimiento de ajuste por inflación impositivo en su estimación de la tasa efectiva anual. El impacto del ajuste por inflación impositivo a partir del período 2019 fue imputado de la siguiente forma: 1/6 en ese mismo período fiscal y los 5/6 restantes en partes iguales durante los siguientes cinco años.

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2025, pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

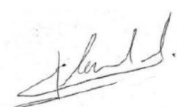
Año de Vencimiento	Pesos (Al 100%)	Pesos (Al 25%)
2027	53.933	13.483
2029	7.905.747	1.976.437
<b>Total</b>	<b>7.959.680</b>	<b>1.989.920</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

134

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

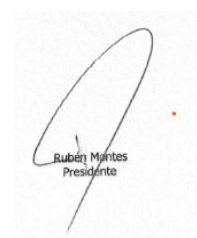
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



 Rubén Mantas  
 Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 33. Partes relacionadas**

a) Los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas clasificados por la naturaleza de la operación son los siguientes:

<b>CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes</b>	<b>Notas</b>	<b>Dic 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>			
FDB S.A. en moneda nacional		2.461	3.237
FDB S.A. en moneda extranjera	35	76.115	75.151
Limp Ar Rosario S.A. moneda nacional		16.772	3.143
<b>Subtotal</b>		<b>95.348</b>	<b>81.531</b>
<b>OTROS CRÉDITOS</b>			
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		235.687	594.112
FDB S.A. en moneda extranjera	35	2.162.579	1.407.716
FDB S.A. en moneda nacional		816	1.073
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		448	589
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE		44	-
Ponte Armelina S.A en moneda extranjera	35	249.435	233.502
<b>Subtotal</b>		<b>2.649.009</b>	<b>2.236.992</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas – Corrientes</b>		<b>2.744.357</b>	<b>2.318.523</b>
<b>Total Créditos con partes relacionadas</b>		<b>2.744.357</b>	<b>2.318.523</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente</b>			
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES</b>			
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		86.567	86.567
<b>Total Deudas con partes relacionadas – No Corriente</b>		<b>86.567</b>	<b>86.567</b>
<b>DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente</b>			
IRSA Propiedades Comerciales S.A. moneda nacional		157	207
Grupo Farallon DI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		496	496
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		288.554	379.589
TGLT Uruguay S.A.		8.944.436	8.698.935
<b>Subtotal</b>		<b>9.233.643</b>	<b>9.079.227</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas – Corriente</b>		<b>9.233.643</b>	<b>9.079.227</b>
<b>Total Deudas con partes relacionadas</b>		<b>9.320.210</b>	<b>9.165.794</b>

Las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas fueron las siguientes:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

135

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

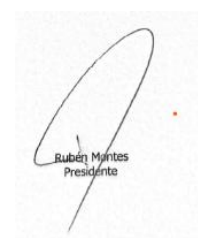
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



 Rubén Mantos  
 Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 33. Partes relacionadas (continuación)**
**- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo**

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	88
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	(37.987)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Créditos financieros	-	109.581
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Cobros recibidos	-	126.454
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios Prestados	187.013	(372.616)
Eleprint S.A.	Aportes Financieros	-	546
FDB S.A.	Aportes Financieros	(554.029)	(810.039)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	132
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(800.000)	(420.956)
Limp Ar Rosario S.A.	Cobros recibidos	819.249	297.425
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Dividendos	(1.530.000)	(268.359)
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	Cobros recibidos	1.530.000	439.373
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	-	81.070
Marina Río Luján S.A. (1)	Compensaciones	-	4.352
Marina Río Luján S.A. (1)	Pagos efectuados	-	(378)
Marina Río Luján S.A. (1)	Cobros recibidos	-	132.399
Ponte Armelina S.A.	Aportes Financieros	91.182	(13.763)
GCDI LLC	Aportes financieros	-	1.022

**- Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa	Transacción	(Pérdida) / Ganancia	
		Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Resultados financieros	(14)	(104)
CAPUTO S.A - PYPSA S.A - SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(88)
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Prestaciones	-	37.987
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Servicios prestados	-	372.616
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Resultados financieros	(141)	(494.070)
Eleprint S.A.	Resultados financieros	-	(643)
Eleprint S.A.	Baja por incobrabilidad	-	(546)
FDB S.A.	Resultados financieros	185.351	(384.097)
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Resultados financieros	-	243
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE	Baja por incobrabilidad	(187.013)	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Resultados financieros	-	(850)
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE	Baja por incobrabilidad	-	(132)
Limp Ar Rosario S.A.	Gastos a recuperar	(42.337)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Resultados financieros	-	(23.538)
Marina Río Luján S.A. (1)	Resultados financieros	-	(3.662.428)
Marina Río Luján S.A. (1)	Servicios prestados	-	(81.070)
Ponte Armelina S.A	Resultados financieros	91.182	(2.446.703)

(1) Con fecha 3 de septiembre 2024, se vendió la participación de Marina Río Luján.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

136

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72


 Rubén Mantos  
 Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 34. Resolución General N°622 de la CNV**

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Título IV, Capítulo III de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las Notas a los Estados Financieros Separados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en sociedades	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 17
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 26
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 35
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 31

**Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera**

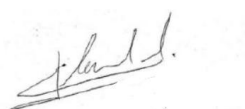
Rubro	Dic 31, 2025		Dic 31, 2024	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo no corriente</b>				
Otros créditos:				
Depósitos en garantía	US\$ 38	1.446	54.531	-
<b>Total del activo no corriente</b>			<b>54.531</b>	<b>-</b>
<b>Activo corriente</b>				
Otros créditos:				
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$ 28,32	1.446	40.950	40.432
Deposito en garantía	US\$		-	51.047
Diversos	US\$ 13	1.446	18.750	-
....Crédito a cobrar por venta de activos	US\$ 1.171	1.446	1.692.868	-
Créditos con partes relacionadas:				
Créditos por ventas	US\$ 53	1.446	76.115	75.151
Otros créditos	US\$ 1.668	1.446	2.412.014	1.641.218
Créditos por ventas:				
Deudores por servicios prestados	US\$ 59,48	1.446	86.003	113.774
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
Caja	US\$ 2	1.446	3.600	-
Bancos	US\$ 20	1.446	28.984	45.007
Fondo de garantía	US\$ 1	1.446	53	64.054
<b>Total del activo corriente</b>			<b>4.359.337</b>	<b>2.030.683</b>
<b>Total del activo</b>			<b>4.413.868</b>	<b>2.030.683</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

137

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

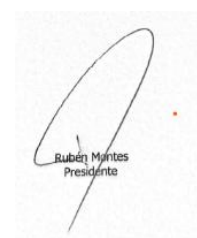
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



 Rubén Mantos  
 Presidente

GCDI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 35. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)**

Rubro	Dic 31, 2025			Dic 31, 2024	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	15.730	1.455	22.886.787	22.321.123
Arrendamiento financiero	US\$				
Otras cuentas por pagar					
Acreeedores varios	US\$	692	1.455	1.006.891	939.477
<b>Total del pasivo no corriente</b>				<b>23.893.678</b>	<b>23.260.600</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Otras cuentas por pagar:					
Provisiones	US\$	579	1.455	842.150	681.845
Remuneraciones y cargas sociales					
Sueldos a pagar	US\$			-	256.583
Deudas con partes relacionadas:					
Otras cuentas por pagar	US\$	692	1.455	1.006.891	939.477
Préstamos:					
Adelanto en cuentas corrientes	US\$	268	1.455	390.399	-
Obligaciones negociables	US\$	906	1.455	1.317.755	1.407.014
Arrendamiento financiero	US\$	6	1.455	9.021	5.967
Prestamos recibidos	US\$	25	1.455	36.324	1.075.214
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	2.372	1.455	3.450.897	2.826.997
Provisión para gastos	US\$	136	1.455	197.370	244.761
Provisión para obras	US\$	26	1.455	37.749	132.057
<b>Total del pasivo corriente</b>				<b>7.288.556</b>	<b>7.569.915</b>
<b>Total del pasivo</b>				<b>31.182.234</b>	<b>30.830.515</b>

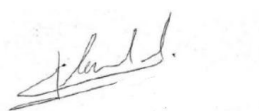
US\$ (dólares estadounidenses)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

138

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



 Joaquín Eppens Echagüe  
 Por Comisión Fiscalizadora



 Fernando Torós (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72


  
 Rubén Mantos  
 Presidente

**GCDI S.A.**
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

**Nota 36. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas**

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas:

<b>Créditos / Activos por impuestos</b>	<b>Dic 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	15.779.312	27.599.713
De 3 a 6 meses	4.654.306	4.801.238
De 6 a 9 meses	599.485	4.588.221
De 9 a 12 meses	834.196	2.648.570
Más de 12 meses	11.658.357	15.053.404
Sin plazo establecido	700.943	24.533
<b>Vencido</b>		
Hasta 3 meses	2.734.011	2.298.525
De 3 a 6 meses	26.832	35.087
De 6 a 9 meses	13.857	109.985
De 9 a 12 meses	64.745	14.210
Más de 12 meses	155.346	1.740.929
<b>Total</b>	<b>37.221.390</b>	<b>58.914.415</b>
<b>Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)</b>	<b>Dic 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
<b>A vencer</b>		
Hasta 3 meses	27.907.059	23.741.428
De 3 a 6 meses	4.154.222	3.512.487
De 6 a 9 meses	3.427.705	1.534.390
De 9 a 12 meses	8.514.174	5.628.087
Más de 12 meses	31.150.149	34.897.519
Sin plazo establecido	13.374.609	8.698.935
<b>Vencido</b>		
Hasta 0 a 3 meses	36.324	2.095.684
Más de 12 meses	157	1.428.993
<b>Total</b>	<b>88.564.399</b>	<b>81.537.523</b>

<b>Créditos / Activos por impuestos</b>	<b>Dic 31, 2025</b>	<b>Dic 31, 2024</b>
Devengan intereses	3.211.767	-
No devengan intereses	38.439.796	58.914.415
	41.651.563	58.914.415
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en dólares:</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)</b>		
Devengan intereses	26.587.430	25.639.765
No devengan intereses	61.976.969	55.897.758
	88.564.399	81.537.523
<b>Tasa promedio nominal anual en pesos:</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>
<b>Tasa promedio nominal anual en dólares:</b>	<b>11,52%</b>	<b>11,54%</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

139

Adler, Hasenclever &amp; Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio, así como también en los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza estos riesgos periódicamente e informa al Directorio acerca de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para mitigarlos, controlando que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las mismas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

#### 37.1 Riesgos asociados al mercado

Nuestras actividades están expuestas a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y de la construcción, tanto en Argentina como en Uruguay, entre los cuales se encuentran:

##### *Riesgos de aumento de costos de construcción*

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la sociedad se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los contratos de venta y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Por otro lado, la Sociedad, cuando contrata obras privadas con terceros, lo hace mediante el sistema de ajuste alzado o por el sistema de coste y costas. En los contratos por ajuste alzado, se prevén cláusulas de ajuste del precio de venta básico con diversas fórmulas polinómicas, las cuales son adecuadas para compensar los incrementos de los insumos que componen el costo, de forma tal de mantener en todo momento el margen de utilidad sobre ventas en moneda constante. En lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope.

En los contratos de coste y costas el riesgo de pérdidas es acotado solamente al de gerenciamiento, dado que los costos son asumidos por el comitente.

Independientemente de lo antedicho, durante la etapa de presupuestación, la Sociedad estudia y analiza con detenimiento los posibles efectos económicos de la inflación sobre los contratos, tomando las suficientes coberturas de margen en caso de considerarlo necesario.

##### *Riesgo de demanda de nuestro producto*

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado.

##### *Riesgo de incumplimiento de los contratistas*

Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

#### 37.2. Riesgos financieros

##### *Riesgos de acceso al financiamiento*

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. Habiéndose consumado el plan de recapitalización que redundó en la emisión de acciones preferidas clase A y B un valor equivalente a US\$ 39.033.842 y US\$ 140.796.732, respectivamente, la Sociedad ha mejorado sensiblemente su perfil de deuda y reconstituido su patrimonio neto logrando así mantener una estructura de capital acorde a la envergadura de sus operaciones que se espera facilite el acceso al crédito en condiciones favorables a la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

140

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

#### *Riesgos relacionados al tipo de cambio*

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos inmobiliarios tanto en Argentina como en Uruguay, por lo que estamos expuestos al impacto de fluctuaciones del tipo de cambio sobre nuestras posiciones en moneda extranjera.

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses por un total de US\$ 16.9 millones, la cual se componía principalmente por la deuda de las Obligaciones Negociables Clase XVI y XVII por un total de US\$ 16,6. La compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, por cada depreciación de 1 peso en el tipo de cambio peso argentino - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera arrojará un saldo negativo de aproximadamente \$ 17,3 millones, que irían a resultados antes de impuestos.

#### *Riesgos asociados con tasas de interés*

La Sociedad posee acuerdos en descubierto firmados con distintas entidades bancarias de los cuales al 31 de diciembre de 2025 se encuentra utilizado \$1.700 mill. Todo esto representa un 6,7% de nuestros pasivos financieros.

#### *Riesgos crediticios*

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes como de los proveedores a los que otorga anticipos para cumplir con sus compromisos contractuales. La Sociedad realiza un análisis exhaustivo de la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa de Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el mismo, y que finaliza con la entrega final del producto (con excepción de Metra Puerto Norte que cuenta con cuotas post-posesión ajustadas por CAC o UVA), con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen las correspondientes multas para los clientes en caso de incumplimiento de los mismos. Asimismo, en los contratos del segmento Construcción, la velocidad de ejecución de las obras depende generalmente de la capacidad del cliente. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pagos. A la fecha de la presente reseña, el 0% de nuestros créditos por ventas son clasificados como incobrables.

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios.

#### *Riesgo de Liquidez*

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Creemos que las renegociaciones de pasivos y venta de activos serán factores claves para conseguir un adecuado acceso al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo, así como también generar las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo.

### Nota 38. Reclamos

38.1 Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados presentes.

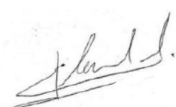
38.2 Ver Nota 40 de los estados financieros consolidados presentes.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

141

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Rubén Mantos  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 39. Guarda de documentación

En cumplimiento del artículo 5° inciso a. 3) Sección I del Capítulo V del Título II de las N.T. 2013 y sus modificaciones, la Sociedad encomienda la guarda de la documentación que reviste antigüedad en la Empresa ADDOC S.A., dirección Av. Luis Lagomarsino N° 1750 (Ex RN 8 Km 51,200), B1629AAN Pilar, Buenos Aires. Asimismo, la Sociedad también encomienda la guarda de la documentación restante en la empresa Iron Mountain Incorporated, en la cual posee 1047 cajas en la dirección Av. Amancio Alcorta 2482, Parque Patricios; 1000 cajas en la localidad de Carlos Epegazzini, dirección San miguel de Tucumán 601; 56 cajas en la calle Torcuato Di Tella 1800 en la misma localidad; y 69 cajas en la localidad de Tristán Suárez, dirección Puente del Inca 2450.

### Nota 40. Patrimonio Neto negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo de \$ 31.393.923, y patrimonio negativo de \$ 7.605.237, por causa de ello de acuerdo con las previsiones del Art. 94 Inc. 5) de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 19.550 se encuentra encuadrada en causal de disolución, dicha situación deberá ser tratada en la próxima Asamblea General de Accionistas.

La Dirección de la Sociedad se encuentra trabajando en alternativas para poder cancelar ciertos pasivos corrientes, recomponer el capital de trabajo y generar flujos de caja positivos con el fin de permitir a la Sociedad continuar cumpliendo con su objeto social.

### Nota 41. Hechos posteriores

#### GCDI S.A. - Designación de Director General (CEO):

Con fecha 12 de enero de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3467567 se informa que conforme lo resuelto por el Directorio en su reunión de la misma fecha, se designó al Ing. Ramiro Juez como Director General (CEO) de la Sociedad, con efectos a partir del 13 de enero de 2026.

#### GCDI S.A. - Renuncia de Directores titulares y suplentes - Renuncia de Síndicos titulares y suplentes:

Con fecha 12 de enero de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3467565 se informa que en su reunión de la misma fecha, el Directorio de la Sociedad tomó nota y aceptó las renunciaciones presentadas por razones estrictamente personales por los Sres. Francisco Sersale, Isaac Héctor Mochón, Mario R. Ascher Morán, Ernesto A. Epelman y Damián Barreto, a los cargos de Directores titulares y suplentes respectivamente; y tomó nota de las renunciaciones presentadas por los Sres. Fabián Gajst, Ignacio Arrieta, Fernando G. Sasiain, Silvana E. Celso y Adriana E. Tucci a los cargos de Síndicos titulares y suplentes respectivamente, todas ellas con efecto a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria de accionistas a celebrarse el 24 de febrero de 2026.

#### GCDI S.A. - Operación entre Partes Relacionadas:

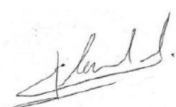
Con fecha 13 de febrero de 2026 mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3482843, se informó que el Directorio de la Sociedad -previa intervención del Comité de Auditoría de la Sociedad quien emitió un informe previo por el cual considera que los términos y condiciones del contrato pueden considerarse razonablemente adecuados a las condiciones normales y habituales del mercado- aprobó un contrato de préstamo por la suma de U\$S 438.000 (Dólares Estadounidenses Cuatrocientos treinta y ocho mil), por el plazo de 24 meses, con una tasa de interés fija del 12% nominal anual y cuyos intereses serán pagaderos en la misma fecha de vencimiento del préstamo, suscripto por la Sociedad, en calidad de deudora, con NOPRES COMPANY S.A. (una entidad que integra el grupo empresario MFX revistiendo el carácter de "parte relacionada" conforme lo dispone el art. 72 de la Ley de Mercado de

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

142

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

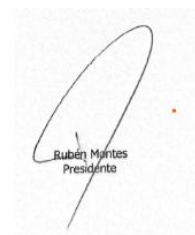
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Rubén Maites  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 41. Hechos posteriores (continuación)

Capitales) en calidad de prestamista, cuyo destino ha sido el pago por parte de la Sociedad de la suma de U\$S 436,836,19 (Dólares Estadounidenses Cuatrocientos treinta y seis mil ochocientos treinta y seis con 19/100), correspondiente a la Fecha de Amortización y al servicio de interés de las Obligaciones Negociables Clase XVII emitidas por la Sociedad el 11 de febrero de 2020 y cuyos vencimientos operaron en ambos casos el 11 de febrero de 2026.

#### GCDI S.A. - Distribución de cargos del Directorio. Designación de los miembros de los Comités de Auditoría y Compensación. Designación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora.

De conformidad con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de febrero de 2026 y en la reunión de directorio de fecha 25 de febrero de 2026, Directorio, el Comité de Auditoría y el Comité de Compensación quedaron compuestos como se detalla a continuación:

##### **Directorio**

- Presidente: Rubén Darío Montes
- Vicepresidente: Mariano Miguens
- Miembros titulares: Nicolás Piacentino, Isaac Héctor Mochón, Ernesto Javier De Las Carreras, Carlos Manfroni, Juan Manuel Domínguez
- Miembros suplentes: Pablo Andrés Grecco, Mariano Sebastián Trípodí, Ariel José Portnoy, Miguel Ángel Falcón, Roberto Fabris, Javier Ignacio Vivas, Eduardo Cunquero.

##### **Comité de Auditoría**

- Miembros titulares: Rubén Darío Montes, Ernesto Javier De Las Carreras e Isaac Héctor Mochón.
- Miembros suplentes: Pablo Andrés Greco, Roberto Fabris y Miguel Ángel Falcón.

##### **Comité de Compensación**

Miembros: Rubén Darío Montes, Ernesto Javier De Las Carreras e Isaac Héctor Mochón

##### **Comisión Fiscalizadora**

- Síndicos Titulares: Daniel Abelovich, Joaquín Eppens Echagüe, Martín Mittelman
- Síndicos Suplentes: Camila García

#### **GCDI S.A. - Información Judicial:**


Con fecha 26 de febrero de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3487150, y en relación con el HR #3286901 de fecha 28 de noviembre de 2024, mediante el que la Sociedad comunicara el dictado de la sentencia de primera instancia en el marco de la demanda laboral interpuesta contra la Sociedad por el Sr. Teodoro José Argerich, la cual había hecho lugar a la demanda por la casi totalidad de los rubros demandados, se informó que, en autos caratulados "Argerich, Teodoro Jose c/ GCDI S.A. s/despido", la Sociedad fue notificada de la sentencia dictada por la Sala IX de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, (la "Sentencia de Cámara") mediante la cual el Tribunal receptó en gran parte los agravios oportunamente expresados por la Sociedad al interponer recurso de apelación, lo que ha derivado en una sustancial reducción del monto de condena. Si bien el importe definitivo se encuentra sujeto a la liquidación que se practicará en el expediente, la Sociedad estima preliminarmente que el monto total de capital e intereses ascendería aproximadamente a \$ 950 millones. Asimismo, la Sentencia de Cámara ha dejado sin efecto la imposición de costas y las regulaciones de honorarios establecidas en la instancia anterior, disponiendo que las costas de ambas instancias se impongan en el orden causado.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

143

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Rubén Darío Montes  
Presidente

GCDI S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

### Nota 41. Hechos posteriores (continuación)

#### GCDI S.A. - Operación entre Partes Relacionadas:

Con fecha 18 de marzo de 2026, mediante hecho relevante publicado en la página web de la Comisión Nacional de Valores a través de la Autopista de la Información Financiera bajo el ID# 3499451 se informó que en su reunión celebrada el 17 de marzo de 2026, el Directorio de la Sociedad -previa intervención del Comité de Auditoría de la Sociedad quien emitió un informe previo por el cual considera que los términos y condiciones del contrato pueden considerarse razonablemente adecuados a las condiciones normales y habituales del mercado- decidió aprobar la celebración por la Sociedad, en su carácter de contratista, de un contrato de locación de obra con RDBA S.A. (sociedad que reviste el carácter de "parte relacionada" conforme lo dispone el art. 72 de la Ley de Mercado de Capitales) en su carácter de comitente, cuyo objeto es la ejecución de los trabajos de obra civil y montaje correspondientes al proyecto denominado "Rueda de Buenos Aires", a desarrollarse en el Dique 1 de Puerto Madero, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

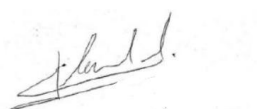
Al respecto, la Sociedad comunicó que: (i) se desempeñará como contratista principal y tendrá a su cargo la ejecución de los trabajos de construcción y montaje necesarios para la materialización del proyecto, incluyendo tareas de obra civil, coordinación de especialidades y demás actividades necesarias para su correcta ejecución; (ii) la contratación se realizará bajo la modalidad de ajuste alzado con redeterminación de precios y plazo determinado; (iii) el precio del Contrato será de AR\$10.163.329.294,00 + IVA (base octubre 2025); (iv) el precio del Contrato se reajustará mensualmente por aplicación del índice General de la Cámara Argentina de la Construcción; y (v) el plazo para la ejecución de los trabajos será de 450 días desde la fecha de su inicio.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de abril de 2026

144

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

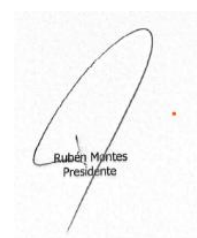
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68



Joaquín Eppens Echagüe  
Por Comisión Fiscalizadora



Fernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 252- Fº 72



Rubén Mantos  
Presidente

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de  
**GCDI S.A.**  
CUIT N°: 30-70928253-7  
Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja “C”.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

### *Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados*

#### *Abstención de opinión*

Hemos sido contratados para auditar los estados financieros separados de **GCDI S.A.** (la “Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2025, los estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros separados, expuesta en las Notas 1 a 41, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

Debido a la importancia de las circunstancias descriptas en la sección “Fundamento de la abstención de opinión” resultantes de limitaciones y de la posible interacción de múltiples incertidumbres allí mencionadas, no nos es posible formarnos una opinión de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos del Sociedad.

#### *Fundamento de la abstención de opinión*

- i) En Nota 40 “Patrimonio negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros separados, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 31.393.923 y un patrimonio negativo donde los pasivos exceden a los activos en miles de \$ 7.605.237. En este sentido, la Sociedad ha sufrido una significativa caída en sus ventas, llegando al orden del 54% si es comparado con el ejercicio anterior. La Dirección de la Sociedad estimó en las proyecciones del negocio, realizar negociaciones con los acreedores, disposición de activos, probabilidad de concretar nuevos proyectos de obras y la obtención de fondos adicionales. De dichas proyecciones surgen incertidumbres significativas de que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2026 y pueda recomponer el capital de trabajo y la generación de flujos de caja positivos. Esta situación indica que existe una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)*****Fundamento de la abstención de opinión (continuación)***

Por lo tanto, la validez del principio de empresa en funcionamiento depende del resultado de las medidas encaradas por la Dirección de la Sociedad y el cumplimiento de las proyecciones del negocio, estando sujetas a múltiples incertidumbres, entre ellas: (i) concreción del proceso de búsqueda de nuevos proyectos que puedan aportar los fondos necesarios para recomponer el capital de trabajo, incrementar las ventas y mejorar el resultado operativo como el funcionamiento del negocio; (ii) lograr una negociación exitosa con los acreedores que permita reestructurar la deuda; (iii) materializar las premisas utilizadas en los presupuestos elaborados que sustentan el valor asignado a los activos como a su recuperabilidad; (iv) cobrar ciertos créditos por redeterminación de precios, (v) recomponer del patrimonio negativo de la Sociedad, entre otras cuestiones. Esto afecta también a las estimaciones de los flujos que consideran la recuperabilidad de la plusvalía descrita en la Nota 9 por un valor de miles \$ 30.823.835.

- ii) Los saldos incluidos de TGLT Uruguay, UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables separados, fueron incluidos con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no obtuvimos los informes de auditoría de dichas entidades.
- iii) En Nota 14 “Créditos por ventas” a los estados financieros separados, la Sociedad posee créditos a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 6.304.656. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iv) En Nota 32 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros separados, la Dirección de la Sociedad previsionó el Activo Diferido, neto. No hemos obtenido soporte adecuado en relación al cálculo de dicho impuesto. Adicionalmente, en la Nota 12 “Activos por impuestos”, la Sociedad posee miles de \$ 872.458 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de los quebrantos fiscales y de los créditos impositivos.
- v) No hemos podido validar al cierre determinadas composiciones de cuentas relacionadas a clientes y previsión de incobrables. Asimismo, no pudimos verificar cierta documentación soporte relacionada al rubro ingresos, costos, obras, créditos y bancos.
- vi) En Notas 38.1 “Reclamos” a los estados financieros separados, la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000, con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar. El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos, ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)*****Fundamento de la abstención de opinión (continuación)***

con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennembaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación. La Corte de Apelación propuso a las partes un proceso de mediación en el marco del cual el mediador designado por la Corte propuso a las partes extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el próximo 15 de marzo de 2024. El 14 de marzo de 2024 la Sociedad reinstaló la apelación presentada ante la Corte. Mediante resolución de fecha 15 de marzo de 2024 la Corte dispuso como plazo máximo para expresar los fundamentos de la apelación hasta el 7 de junio de 2024, plazo que fuera posteriormente extendido hasta el día 1 de agosto de 2024, fecha en la que la Sociedad cumplió con la presentación de los fundamentos

Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias, y finalmente el proceso de mediación fue dado por cerrado.

No obstante, el proceso judicial en curso, a la fecha de emisión de estos estados financieros las partes continúan las tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo.

- vii) En Nota 38.2 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros separados, la Dirección describe los distintos trámites que realizó ante el GCBA, como consecuencia de la sentencia judicial que declaró la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto.

El 14 de abril de 2024 el GCBA notificó una primera observación al proyecto reformulado que había sido presentado el 28 de diciembre de 2022 y respecto del cual el 31 de octubre del año 2023 ya había dispuesto su factibilidad, requiriendo la presentación de planos individuales en lugar de un plano único como había sido presentado sin observaciones anteriores. El 7 de mayo de 2024, mientras se encontraba transcurriendo el plazo de 45 días otorgado para subsanar las observaciones, el GCBA dispuso revocar el permiso de obra concedido en el año 2016. La Sociedad resolvió continuar subsanando las observaciones que había realizado el GCBA.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)*****Fundamento de la abstención de opinión (continuación)***

Continuando con los trámites el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. Por este motivo a la fecha de emisión de estos estados financieros la Sociedad está trabajando junto a profesionales idóneos en la materia para obtener la emisión de un nuevo CAA por parte de la APRA, bajo las condiciones exigidas por la DGROC. Finalmente, el día 21 de marzo de 2025 la DGROC emitió el nuevo permiso de obra. La Sociedad comunicó dicha circunstancia ante el Juzgado CAyT a fin de informar que se ha dado cumplimiento con la sentencia. Notificadas las partes, el GCBA solicitó se disponga remitir por oficio el nuevo permiso mientras que la Asociación requirió además del expediente administrativo el detalle de las modificaciones realizadas. El juez a cargo de la causa dispuso que el GCBA informe ello al Juzgado CAyT y luego de cumplido ello, tuvo por cumplida la sentencia al no haber observación de las partes respecto de lo informado por el GCBA sobre el nuevo proyecto reformulado presentado por GCDI. Dicha resolución quedó firme el día 1° de julio de 2025.

La Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

En la actualidad, la Sociedad se encuentra afrontando 26 demandas civiles derivadas de demoras en las obras, en las cuales los adquirentes solicitan la resolución de los contratos y la indemnización por daños y perjuicios. La Sociedad ha ejercido su defensa invocando un supuesto de fuerza mayor, en virtud de haber contado con el correspondiente permiso de obra otorgado en el año 2016.

A la fecha, se ha dictado una sentencia de primera instancia y cuatro sentencias de Cámara, algunas de las cuales disponen la resolución de los contratos y otras el pago de compensaciones por las demoras, sin que en ningún caso se haya condenado al pago de daños punitivos. Asimismo, se encuentran en trámite recursos de apelación pendientes de resolución definitiva. Por otra parte, se han dispuesto diversas medidas cautelares, entre ellas embargos, restricciones para contratar y disposiciones respecto de los fondos provenientes de la venta de unidades. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido reclamos extrajudiciales y en instancia de mediación, los cuales podrían eventualmente derivar en nuevas acciones judiciales.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

Por todo lo expuesto precedentemente, no podemos formarnos una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos de la Sociedad, debido limitaciones y a la posible interacción de las múltiples incertidumbres mencionadas y sus posibles efectos acumulativos significativos sobre tales estados separados.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)*****Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros***

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados adjuntos, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Directorio de la Sociedad tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

**Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la F.A.C.P.C.E.”, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para abstenernos de opinar.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con las normas de independencia incluidas en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (“Código de Ética del IESBA”) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“IESBA, por su sigla en inglés), las cuales fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE a través de la Resolución Técnica N° 34 y sus respectivas Circulares de Adopción, y con las normas de independencia incluidas en el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Adicionalmente, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)*****Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios***

- a) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- b) Los estados financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos de diciembre 2025;
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
  2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 100%
  3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$2.464.602.614 no siendo exigibles a esa fecha.

Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, 7 de abril de 2026.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
Contadores Públicos  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68



Fernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°252 - F°72

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de  
**GCDI S.A.**  
CUIT N°: 30-70928253-7  
Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja “C”.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

### *Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados*

#### *Abstención de opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **GCDI S.A.** (la “Sociedad”) y sus subsidiarias mencionadas en la Nota 4.2. a dichos estados financieros consolidados (en conjunto con la Sociedad, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros consolidados, expuesta en las Notas 1 a 47, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

Debido a la importancia de las circunstancias descriptas en la sección “Fundamento de la abstención de opinión” resultantes de limitaciones y de la posible interacción de múltiples incertidumbres allí mencionadas, no nos es posible formarnos una opinión de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos del Sociedad.

#### *Fundamento de la abstención de opinión*

- i) En Nota 44 “Patrimonio negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros consolidados, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 31.276.833 y un patrimonio neto negativo donde los pasivos exceden a los activos en miles de \$ 7.605.237. En este sentido, la Sociedad ha sufrido una significativa caída en sus ventas, llegando al orden del 54% si es comparado con el ejercicio anterior. La Dirección de la Sociedad estimó en las proyecciones del negocio, realizar negociaciones con los acreedores, disposición de activos, probabilidad de concretar nuevos proyectos de obras y la obtención de fondos adicionales. De dichas proyecciones surgen incertidumbres significativas de que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2026 y pueda recomponer el capital de trabajo y la generación de flujos de caja positivos. Esta situación indica que existe una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)*****Fundamento de la abstención de opinión (continuación)***

Por lo tanto, la validez del principio de empresa en funcionamiento depende del resultado de las medidas encaradas por la Dirección de la Sociedad y el cumplimiento de las proyecciones del negocio, estando sujetas a múltiples incertidumbres, entre ellas: (i) concreción del proceso de búsqueda de nuevos proyectos que puedan aportar los fondos necesarios para recomponer el capital de trabajo, incrementar las ventas y mejorar el resultado operativo como el funcionamiento del negocio; (ii) lograr una negociación exitosa con los acreedores que permita reestructurar la deuda; (iii) materializar las premisas utilizadas en los presupuestos elaborados que sustentan el valor asignado a los activos como a su recuperabilidad; (iv) cobrar ciertos créditos por redeterminación de precios, (v) recomponer del patrimonio negativo de la Sociedad, entre otras cuestiones. Esto afecta también a las estimaciones de los flujos que consideran la recuperabilidad de la plusvalía descrita en la Nota 7 por un valor de miles \$ 30.823.835.

- ii) Los saldos incluidos de TGLT Uruguay, UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables consolidados, fueron incluidos con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no obtuvimos los informes de auditoría de dichas entidades.
- iii) En Nota 11 “Créditos por ventas” a los estados financieros consolidados, la Sociedad posee créditos a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 6.304.656. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iv) En Nota 29 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros consolidados, no hemos obtenido soporte adecuado en relación al cálculo de dicho impuesto. Adicionalmente, en la Nota 12 “Activos por impuestos”, la Sociedad posee miles de \$ 872.458 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de los quebrantos fiscales y de los créditos impositivos.
- v) No hemos podido validar al cierre determinadas composiciones de cuentas relacionadas a clientes y previsión de incobrables. Asimismo, no pudimos verificar cierta documentación soporte relacionada al rubro ingresos, costos, obras, créditos y bancos.
- vi) En Notas 32 “Reclamos” a los estados financieros consolidados, la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000, con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar. El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos, ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

### *Fundamento de la abstención de opinión (continuación)*

con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennembaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación. La Corte de Apelación propuso a las partes un proceso de mediación en el marco del cual el mediador designado por la Corte propuso a las partes extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el próximo 15 de marzo de 2024. El 14 de marzo de 2024 la Sociedad reinstaló la apelación presentada ante la Corte. Mediante resolución de fecha 15 de marzo de 2024 la Corte dispuso como plazo máximo para expresar los fundamentos de la apelación hasta el 7 de junio de 2024, plazo que fuera posteriormente extendido hasta el día 1 de agosto de 2024, fecha en la que la Sociedad cumplió con la presentación de los fundamentos

Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias, y finalmente el proceso de mediación fue dado por cerrado.

No obstante, el proceso judicial en curso, a la fecha de emisión de estos estados financieros las partes continúan las tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo.

- vii) En Nota 40 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros consolidados, la Dirección describe los distintos trámites que realizó ante el GCBA, como consecuencia de la sentencia judicial que declaró la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto.

El 14 de abril de 2024 el GCBA notificó una primera observación al proyecto reformulado que había sido presentado el 28 de diciembre de 2022 y respecto del cual el 31 de octubre del año 2023 ya había dispuesto su factibilidad, requiriendo la presentación de planos individuales en lugar de un plano único como había sido presentado sin observaciones anteriores. El 7 de mayo de 2024, mientras se encontraba transcurriendo el plazo de 45 días otorgado para subsanar las observaciones, el GCBA dispuso revocar el permiso de obra concedido en el año 2016. La Sociedad resolvió continuar subsanando las observaciones que había realizado el GCBA.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

### *Fundamento de la abstención de opinión (continuación)*

Continuando con los trámites el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. Por este motivo a la fecha de emisión de estos estados financieros la Sociedad está trabajando junto a profesionales idóneos en la materia para obtener la emisión de un nuevo CAA por parte de la APRA, bajo las condiciones exigidas por la DGROC. Finalmente, el día 21 de marzo de 2025 la DGROC emitió el nuevo permiso de obra. La Sociedad comunicó dicha circunstancia ante el Juzgado CAyT a fin de informar que se ha dado cumplimiento con la sentencia. Notificadas las partes, el GCBA solicitó se disponga remitir por oficio el nuevo permiso mientras que la Asociación requirió además del expediente administrativo el detalle de las modificaciones realizadas. El juez a cargo de la causa dispuso que el GCBA informe ello al Juzgado CAyT y luego de cumplido ello, tuvo por cumplida la sentencia al no haber observación de las partes respecto de lo informado por el GCBA sobre el nuevo proyecto reformulado presentado por GCDI. Dicha resolución quedó firme el día 1° de julio de 2025.

La Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

En la actualidad, la Sociedad se encuentra afrontando 26 demandas civiles derivadas de demoras en las obras, en las cuales los adquirentes solicitan la resolución de los contratos y la indemnización por daños y perjuicios. La Sociedad ha ejercido su defensa invocando un supuesto de fuerza mayor, en virtud de haber contado con el correspondiente permiso de obra otorgado en el año 2016.

A la fecha, se ha dictado una sentencia de primera instancia y cuatro sentencias de Cámara, algunas de las cuales disponen la resolución de los contratos y otras el pago de compensaciones por las demoras, sin que en ningún caso se haya condenado al pago de daños punitivos. Asimismo, se encuentran en trámite recursos de apelación pendientes de resolución definitiva. Por otra parte, se han dispuesto diversas medidas cautelares, entre ellas embargos, restricciones para contratar y disposiciones respecto de los fondos provenientes de la venta de unidades. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido reclamos extrajudiciales y en instancia de mediación, los cuales podrían eventualmente derivar en nuevas acciones judiciales.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

Por todo lo expuesto precedentemente, no podemos formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos de la Sociedad, debido limitaciones y a la posible interacción de las múltiples incertidumbres mencionadas y sus posibles efectos acumulativos significativos sobre tales estados consolidados.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)*****Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros***

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Directorio de la Sociedad tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

**Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la F.A.C.P.C.E.”, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para abstenernos de opinar.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con las normas de independencia incluidas en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (“Código de Ética del IESBA”) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“IESBA, por su sigla en inglés), las cuales fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE a través de la Resolución Técnica N° 34 y sus respectivas Circulares de Adopción, y con las normas de independencia incluidas en el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Adicionalmente, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)*****Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios***

- a) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- b) Los estados financieros consolidados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- c) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos de diciembre 2025;
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
  - 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
  - 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 100%
  - 3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$2.464.602.614 no siendo exigibles a esa fecha.

Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, 7 de abril de 2026.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.  
Contadores Públicos  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68



Fernando Torós (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°252 - F°72

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora**

Estados Financieros Separados al 31 de diciembre de 2025

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

**GCDI S.A.**

Domicilio legal: Miñones N° 2177, Planta Baja "C"

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT: 30-70928253-7

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de GCDI S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5 del art. 294 de la Ley General de Sociedades, hemos examinado los documentos detallados en el párrafo siguiente.

## **I) DOCUMENTOS EXAMINADOS**

- a) Estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2025.
- b) Estado de resultado y otro resultado integral separado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- c) Estado de cambios en el patrimonio separado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- d) Estado de flujo de efectivo separado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- e) Notas correspondientes a los estados financieros separados por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025.
- f) Reseña Informativa requerida por las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV") correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, que acompañan los estados financieros separados y consolidados.
- g) Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, que acompañan los estados financieros separados y consolidados.

Las cifras y demás información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 son parte integrante de los estados financieros separados mencionados precedentemente y se presentan con el propósito de que sean interpretadas exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

### **II) RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO y DEL COMITÉ DE AUDITORÍA EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

El Directorio es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrecciones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la memoria el Directorio es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

### **III) RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que el examen de los documentos detallados en los ítems a) a g) del apartado I incluya la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y de Asamblea, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a e) del capítulo I, hemos efectuado una revisión de la auditoría efectuada por los auditores externos, Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 7 de abril de 2026. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su examen sobre los estados financieros separados de conformidad con las normas internacionales de auditoría adoptadas por la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE"). Dichas normas exigen que cumplan los requerimientos de ética, así como que planifiquen y ejecuten la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados están libres de incorrecciones significativas.

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados financieros separados. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, los auditores tienen en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros separados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros separados en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva del Directorio.

Asimismo, en relación con la memoria del Directorio y la Reseña informativa establecida por las normas de la CNV que acompañan los estados financieros separados y consolidados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, hemos verificado que estos documentos contengan la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades, el artículo 60 de la ley 26.831 y las normas de la CNV y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

### **IV) ABSTENCIÓN DE OPINIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

- a) Basados en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado precedente, en nuestra opinión, y debido a la importancia de las circunstancias descritas en la sección “Fundamento de la abstención de opinión” resultantes de limitaciones y de la posible interacción de múltiples incertidumbres allí mencionadas, no nos es posible formarnos una opinión de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos de la Sociedad, de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.
- b) En relación con la Memoria del Directorio y la Reseña informativa requerida por las normas de la CNV, que acompañan los estados financieros separados y consolidados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

### **V) FUNDAMENTO DE LA ABSTENCIÓN DE OPINIÓN**

- i. En Nota 40 “Patrimonio negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio” a los estados financieros separados, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 31.323.923 y un patrimonio

## Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

neto negativo donde los pasivos exceden a los activos en miles de \$ 7.605.237. En este sentido, la Sociedad ha sufrido una significativa caída en sus ventas, llegando al orden del 54% si es comparado con el ejercicio anterior. La Dirección de la Sociedad estimó en las proyecciones del negocio, realizar negociaciones con los acreedores, disposición de activos, probabilidad de concretar nuevos proyectos de obras y la obtención de fondos adicionales. De dichas proyecciones surgen incertidumbres significativas de que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2026 y pueda recomponer el capital de trabajo y la generación de flujos de caja positivos. Esta situación indica que existe una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Por lo tanto, la validez del principio de empresa en funcionamiento depende del resultado de las medidas encaradas por la Dirección de la Sociedad y el cumplimiento de las proyecciones del negocio, estando sujetas a múltiples incertidumbres, entre ellas: (i) concreción del proceso de búsqueda de nuevos proyectos que puedan aportar los fondos necesarios para recomponer el capital de trabajo, incrementar las ventas y mejorar el resultado operativo como el funcionamiento del negocio; (ii) lograr una negociación exitosa con los acreedores que permita reestructurar la deuda; (iii) materializar las premisas utilizadas en los presupuestos elaborados que sustentan el valor asignado a los activos como a su recuperabilidad; (iv) cobrar ciertos créditos por redeterminación de precios, (v) recomponer del patrimonio negativo de la Sociedad, entre otras cuestiones. Esto afecta también a las estimaciones de los flujos que consideran la recuperabilidad de la plusvalía descrita en la nota 9 por un valor de miles \$ 30.823.835.

- ii. Los saldos incluidos de TGLT Uruguay, UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables separados, fueron incluidos con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no obtuvimos los informes de auditoría de dichas entidades.
- iii. En Nota 14 “Créditos por ventas” a los estados financieros separados, la Sociedad posee créditos a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 6.304.656. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iv. En Nota 32 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” a los estados financieros separados, la Dirección de la Sociedad previsionó el Activo Diferido, neto. No hemos obtenido soporte adecuado en relación con el cálculo de dicho impuesto. Adicionalmente, en la Nota 12 “Activos por impuestos”, la Sociedad posee miles de \$ 872.458 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de los quebrantos fiscales y de los créditos impositivos.
- v. No hemos podido validar al cierre determinadas composiciones de cuentas relacionadas a clientes y previsión de incobrables. Asimismo, no pudimos verificar cierta documentación soporte relacionada al rubro ingresos, costos, obras, créditos y bancos.
- vi. En Nota 38.1 “Reclamos” a los estados financieros separados, la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000, con vencimiento original el 3 de agosto de 2027.

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar. El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos, ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de conformidad con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennembraum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación. La Corte de Apelación propuso a las partes un proceso de mediación en el marco del cual el mediador designado por la Corte propuso a las partes extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el próximo 15 de marzo de 2024. El 14 de marzo de 2024 la Sociedad reinstaló la apelación presentada ante la Corte. Mediante resolución de fecha 15 de marzo de 2024 la Corte dispuso como plazo máximo para expresar los fundamentos de la apelación hasta el 7 de junio de 2024, plazo que fuera posteriormente extendido hasta el día 1 de agosto de 2024, fecha en la que la Sociedad cumplió con la presentación de los fundamentos

Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma.

## Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias, y finalmente el proceso de mediación fue dado por cerrado.

No obstante, el proceso judicial en curso, a la fecha de emisión de estos estados financieros las partes continúan las tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo.

- vii. En Nota 38.2 “Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo” a los estados financieros separados, la Dirección describe los distintos trámites que realizó ante el GCBA, como consecuencia de la sentencia judicial que declaró la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto.

El 14 de abril de 2024 el GCBA notificó una primera observación al proyecto reformulado que había sido presentado el 28 de diciembre de 2022 y respecto del cual el 31 de octubre del año 2023 ya había dispuesto su factibilidad, requiriendo la presentación de planos individuales en lugar de un plano único como había sido presentado sin observaciones anteriores. El 7 de mayo de 2024, mientras se encontraba transcurriendo el plazo de 45 días otorgado para subsanar las observaciones, el GCBA dispuso revocar el permiso de obra concedido en el año 2016. La Sociedad resolvió continuar subsanando las observaciones que había realizado el GCBA. Continuando con los trámites el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. Por este motivo a la fecha de emisión de estos estados financieros la Sociedad está trabajando junto a profesionales idóneos en la materia para obtener la emisión de un nuevo CAA por parte de la APRA, bajo las condiciones exigidas por la DGROC. Finalmente, el día 21 de marzo de 2025 la DGROC emitió el nuevo permiso de obra. La Sociedad comunicó dicha circunstancia ante el Juzgado CAyT a fin de informar que se ha dado cumplimiento con la sentencia. Notificadas las partes, el GCBA solicitó se disponga remitir por oficio el nuevo permiso mientras que la Asociación requirió además del expediente administrativo el detalle de las modificaciones realizadas. El juez a cargo de la causa dispuso que el GCBA informe ello al Juzgado CAyT y luego de cumplido ello, tuvo por cumplida la sentencia al no haber observación de las partes respecto de lo informado por el GCBA sobre el nuevo proyecto reformulado presentado por GCDI. Dicha resolución quedó firme el día 1° de julio de 2025.

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

La Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

En la actualidad, la Sociedad se encuentra afrontando 26 demandas civiles derivadas de demoras en las obras, en las cuales los adquirentes solicitan la resolución de los contratos y la indemnización por daños y perjuicios. La Sociedad ha ejercido su defensa invocando un supuesto de fuerza mayor, en virtud de haber contado con el correspondiente permiso de obra otorgado en el año 2016.

A la fecha, se ha dictado una sentencia de primera instancia y cuatro sentencias de Cámara, algunas de las cuales disponen la resolución de los contratos y otras el pago de compensaciones por las demoras, sin que en ningún caso se haya condenado al pago de daños punitivos. Asimismo, se encuentran en trámite recursos de apelación pendientes de resolución definitiva. Por otra parte, se han dispuesto diversas medidas cautelares, entre ellas embargos, restricciones para contratar y disposiciones respecto de los fondos provenientes de la venta de unidades. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido reclamos extrajudiciales y en instancia de mediación, los cuales podrían eventualmente derivar en nuevas acciones judiciales.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tantos los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

Por todo lo expuesto precedentemente, no podemos formarnos una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos de la Sociedad, debido a limitaciones y a la posible interacción de las múltiples incertidumbres mencionadas y sus posibles efectos acumulativos significativos sobre tales estados separados.

### **VI) INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) Los estados financieros separados mencionados en los ítems a) a e) del capítulo I, surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- b) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por las normas de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- c) en relación con lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
  - i. las normas de auditoría aplicadas son las vigentes y aprobadas por la FACPCE;
  - ii. los auditores son independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores; y

## Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

- iii. los estados financieros separados han sido preparados teniendo en cuenta las NIIF y las disposiciones de la CNV.
  
- d) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
  
- e) hemos constatado la constitución de las garantías de los Directores en gestión previstas en la legislación vigente; y
  
- f) al 31 de diciembre de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 2.464.602.614 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de abril de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora



---

Joaquín Eppens Echagüe  
Síndico Titular

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora**

## Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2025

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**GCDI S.A.**

Domicilio legal: Miñones N° 2177, Planta Baja "C"  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
CUIT: 30-70928253-7

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de GCDI S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5 del art. 294 de la Ley General de Sociedades, hemos examinado los documentos detallados en el párrafo siguiente.

### **I) DOCUMENTOS EXAMINADOS**

- a) Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025.
- b) Estado de resultado y otro resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- c) Estado de cambios en el patrimonio consolidado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- d) Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- e) Notas correspondientes a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025.
- f) Reseña Informativa requerida por las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV") correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, que acompañan los estados financieros separados y consolidados.
- g) Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, que acompañan los estados financieros separados y consolidados.

Las cifras y demás información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 son parte integrante de los estados financieros consolidados mencionados precedentemente y se presentan con el propósito de que sean interpretadas exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

### **II) RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO y DEL COMITÉ DE AUDITORÍA EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

El Directorio es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrecciones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la memoria el Directorio es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

### **III) RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que el examen de los documentos detallados en los ítems a) a g) del apartado I incluya la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y de Asamblea, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a e) del capítulo I, hemos efectuado una revisión de la auditoría efectuada por los auditores externos, Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 7 de abril de 2026. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su examen sobre los estados financieros consolidados de conformidad con las normas internacionales de auditoría adoptadas por la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE"). Dichas normas exigen que cumplan los requerimientos de ética, así como que planifiquen y ejecuten la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de incorrecciones significativas.

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados financieros consolidados. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, los auditores tienen en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva del Directorio.

Asimismo, en relación con la memoria del Directorio y la Reseña informativa establecida por las normas de la CNV que acompañan los estados financieros separados y consolidados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, hemos verificado que estos documentos contengan la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades, el artículo 60 de la ley 26.831 y las normas de la CNV y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

### **IV) ABSTENCIÓN DE OPINIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

- I) Basados en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado precedente, en nuestra opinión, y debido a la importancia de las circunstancias descritas en la sección "Fundamento de la abstención de opinión" resultantes de limitaciones y de la posible interacción de múltiples incertidumbres allí mencionadas, no nos es posible formarnos una opinión de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos de la Sociedad, de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.
- II) En relación con la Memoria del Directorio y la Reseña informativa requerida por las normas de la CNV, por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

### **V) FUNDAMENTO DE LA ABSTENCIÓN DE OPINIÓN**

- i. En Nota 44 "Patrimonio negativo, capital de trabajo negativo, situación financiera operativa de la Sociedad y planes de negocio" a los estados financieros consolidados, la Dirección indica que GCDI S.A. posee capital de trabajo negativo, donde el pasivo corriente excedía a sus activos corrientes en miles de \$ 31.276.833 y un patrimonio

## Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

neto negativo donde los pasivos exceden a los activos en miles de \$ 7.605.237. En este sentido, la Sociedad ha sufrido una significativa caída en sus ventas, llegando al orden del 54% si es comparado con el ejercicio anterior. La Dirección de la Sociedad estimó en las proyecciones del negocio, realizar negociaciones con los acreedores, disposición de activos, probabilidad de concretar nuevos proyectos de obras y la obtención de fondos adicionales. De dichas proyecciones surgen incertidumbres significativas de que la Sociedad pueda cumplir sus planes de negocios del ejercicio 2026 y pueda recomponer el capital de trabajo y la generación de flujos de caja positivos. Esta situación indica que existe una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Por lo tanto, la validez del principio de empresa en funcionamiento depende del resultado de las medidas encaradas por la Dirección de la Sociedad y el cumplimiento de las proyecciones del negocio, estando sujetas a múltiples incertidumbres, entre ellas: (i) concreción del proceso de búsqueda de nuevos proyectos que puedan aportar los fondos necesarios para recomponer el capital de trabajo, incrementar las ventas y mejorar el resultado operativo como el funcionamiento del negocio; (ii) lograr una negociación exitosa con los acreedores que permita reestructurar la deuda; (iii) materializar las premisas utilizadas en los presupuestos elaborados que sustentan el valor asignado a los activos como a su recuperabilidad; (iv) cobrar ciertos créditos por redeterminación de precios, (v) recomponer del patrimonio negativo de la Sociedad, entre otras cuestiones. Esto afecta también a las estimaciones de los flujos que consideran la recuperabilidad de la plusvalía descrita en la nota 7 por un valor de miles \$ 30.823.835.

- ii. Los saldos incluidos de TGLT Uruguay, UTE Crik y de otras uniones transitorias de empresas, en los estados contables consolidados, fueron incluidos con información a la fecha de cierre de ejercicio, pero no obtuvimos los informes de auditoría de dichas entidades.
- iii. En Nota 11 "Créditos por ventas" a los estados financieros consolidados, la Sociedad posee créditos a cobrar por redeterminaciones de precios por un valor de miles \$ 6.304.656. No hemos podido aplicar procedimientos de auditoría para determinar si dicho crédito debería ser desvalorizado.
- iv. En Nota 29 "Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido" a los estados financieros consolidados, no hemos obtenido soporte adecuado en relación con el cálculo de dicho impuesto. Adicionalmente, en la Nota 12 "Activos por impuestos", la Sociedad posee miles de \$ 872.458 de créditos por impuesto a las ganancias y otros impuestos. No hemos obtenido elementos de juicio válidos para opinar sobre la recuperabilidad de los quebrantos fiscales y de los créditos impositivos.
- v. No hemos podido validar al cierre determinadas composiciones de cuentas relacionadas a clientes y previsión de incobrables. Asimismo, no pudimos verificar cierta documentación soporte relacionada al rubro ingresos, costos, obras, créditos y bancos.
- vi. En Nota 32 "Reclamos" a los estados financieros consolidados, la Dirección de la Sociedad describió la demanda iniciada por fondos de inversión que rechazan la conversión de las obligaciones negociables en acciones. Los mismos alegan ser titulares de obligaciones negociables convertibles por un capital de U\$S 22.000.000, con vencimiento original el 3 de agosto de 2027. En una de las demandas, el día 17 de julio de 2023 el Tribunal emitió su decisión sobre la determinación de los hechos y conclusiones de derecho, concluyendo que los reclamantes continuaban siendo

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

titulares de las obligaciones negociables convertibles y que por causa de ello corresponde el pago de intereses de dichas obligaciones negociables convertibles desde que se llevó a cabo su conversión a sus respectivos vencimientos; y que la Sociedad debe el pago de los intereses devengados por dichas obligaciones negociables convertibles desde la conversión obligatoria de fecha 10 de febrero de 2020. El Tribunal a consecuencia de ello, ordenó a las partes que presenten de modo conjunto la propuesta de sentencia el día 31 de julio de 2023, pero no habiendo sido posible acordar con la contraparte la presentación de una propuesta de sentencia, las partes del proceso presentaron ante el Tribunal su propia propuesta de sentencia. El Tribunal emitirá con posterioridad, la sentencia, la cual una vez notificada podrá ser apelada, para lo cual la Sociedad deberá emitir dentro de los 30 días siguientes la correspondiente notificación de su decisión de apelar. El Tribunal, resolvió el 8 de agosto de 2023 validar el método de cálculo de intereses propuesto por la Sociedad y rechazar el método propuesto por los demandantes además de las otras consideraciones propuestas por éstos últimos, ordenando a las partes presentar el 11 de agosto de 2023 una propuesta de sentencia conjunta revisada de con la interpretación del Tribunal y contemplando intereses hasta dicha fecha, la cual el Tribunal tuvo por válida el día 14 de agosto de 2023 quedando de dicho modo emitida la sentencia en la causa ordenándose el pago a Tennembaum Living Trust y a Merkin Family Foundation las sumas más arriba indicadas en el párrafo precedente inclusivas de intereses hasta la sentencia a la tasa contractual del 16% anual, más los intereses post sentencia a la tasa contractual del 16% anual. La Sociedad, en preservación de sus derechos y en defensa de sus intereses, notificó el 11 de septiembre de 2023 al Tribunal que apelará la sentencia dictada el 14 de agosto de 2023 ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito del Estado de Nueva York, no consintiendo de este modo la misma.

El 3 de octubre de 2023, a fin de mantener conversaciones en un entorno favorable y de buena fe con el propósito de alcanzar un eventual acuerdo, las partes acordaron el retiro de la apelación presentada conservando la Sociedad hasta el 11 de diciembre de 2023 el derecho a continuar con la tramitación del recurso procesal iniciado de conformidad a las reglas aplicables. Con fecha 5 de octubre de 2023 la Corte de Apelación ha dado efecto a los términos acordados entre las partes respecto del retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación. La Corte de Apelación propuso a las partes un proceso de mediación en el marco del cual el mediador designado por la Corte propuso a las partes extender el plazo de retiro con derecho a futura presentación del recurso de apelación hasta el próximo 15 de marzo de 2024. El 14 de marzo de 2024 la Sociedad reinstaló la apelación presentada ante la Corte. Mediante resolución de fecha 15 de marzo de 2024 la Corte dispuso como plazo máximo para expresar los fundamentos de la apelación hasta el 7 de junio de 2024, plazo que fuera posteriormente extendido hasta el día 1 de agosto de 2024, fecha en la que la Sociedad cumplió con la presentación de los fundamentos

Por su parte, con fecha 31 de octubre de 2024, Tennenbaum y MFF presentaron los argumentos por los cuales consideran que la sentencia debería ser confirmada. El 18 de febrero de 2025 tuvo lugar la audiencia ante la Corte de Apelación del Segundo Circuito de Nueva York en la cual las partes presentaron sus argumentos orales sobre la apelación quedando la causa para resolver la misma. En la eventualidad que luego de sustanciado el proceso de apelación y agotadas las vías recursivas la sentencia fuera confirmada, los reclamantes continuarán siendo titulares del crédito contra la

## Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Sociedad, quien deberá realizar el pago de las sumas correspondientes a la sentencia y del capital e intereses originados en las Obligaciones Negociable Convertibles a sus respectivos vencimientos. Entre el 24 de octubre de 2024 y el 29 de abril de 2025 se celebraron 5 audiencias, y finalmente el proceso de medicación fue dado por cerrado.

No obstante, el proceso judicial en curso, a la fecha de emisión de estos estados financieros las partes continúan las tratativas tendientes a alcanzar un acuerdo.

- vii. En Nota 40 "Acción de amparo respecto a la obra Astor San Telmo" a los estados financieros consolidados, la Dirección describe los distintos trámites que realizó ante el GCBA, como consecuencia de la sentencia judicial que declaró la nulidad de la construcción y ordenando la reformulación del proyecto.

El 14 de abril de 2024 el GCBA notificó una primera observación al proyecto reformulado que había sido presentado el 28 de diciembre de 2022 y respecto del cual el 31 de octubre del año 2023 ya había dispuesto su factibilidad, requiriendo la presentación de planos individuales en lugar de un plano único como había sido presentado sin observaciones anteriores. El 7 de mayo de 2024, mientras se encontraba transcurriendo el plazo de 45 días otorgado para subsanar las observaciones, el GCBA dispuso revocar el permiso de obra concedido en el año 2016. La Sociedad resolvió continuar subsanando las observaciones que había realizado el GCBA.

Continuando con los trámites el 4 octubre de 2024 la Sociedad solicitó a la Agencia de Protección Ambiental (APRA) la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) correspondiente al proyecto reformulado, requisito para la emisión del permiso de obra por parte de la DGROC, emitiéndose el día 5 de diciembre de 2024 la Resolución otorgando el CAA. Con dicho nuevo CAA se requirió a la DGROC el nuevo permiso de obra, habiendo esta Dirección observado el pedido el 12 de diciembre de 2024 por entender que la resolución correspondiente no contenía ciertos datos relacionados con la superficie y el destino del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. La Sociedad dio respuesta a dichas observaciones las que son mantenidas por la DGROC aun cuando el nuevo CAA fuera emitido en iguales términos que el originario sin haberse variado la categoría del proyecto. Por este motivo a la fecha de emisión de estos estados financieros la Sociedad está trabajando junto a profesionales idóneos en la materia para obtener la emisión de un nuevo CAA por parte de la APRA, bajo las condiciones exigidas por la DGROC. Finalmente, el día 21 de marzo de 2025 la DGROC emitió el nuevo permiso de obra. La Sociedad comunicó dicha circunstancia ante el Juzgado CAyT a fin de informar que se ha dado cumplimiento con la sentencia. Notificadas las partes, el GCBA solicitó se disponga remitir por oficio el nuevo permiso mientras que la Asociación requirió además del expediente administrativo el detalle de las modificaciones realizadas. El juez a cargo de la causa dispuso que el GCBA informe ello al Juzgado CAyT y luego de cumplido ello, tuvo por cumplida la sentencia al no haber observación de las partes respecto de lo informado por el GCBA sobre el nuevo proyecto reformulado presentado por GCDI. Dicha resolución quedó firme el día 1° de julio de 2025.

La Dirección de la Sociedad adecuó el proyecto de construcción al nuevo posible escenario y se encuentra negociando con los clientes de las unidades funcionales afectadas por el impacto en la reducción de los metros cuadrados construibles.

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

En la actualidad, la Sociedad se encuentra afrontando 26 demandas civiles derivadas de demoras en las obras, en las cuales los adquirentes solicitan la resolución de los contratos y la indemnización por daños y perjuicios. La Sociedad ha ejercido su defensa invocando un supuesto de fuerza mayor, en virtud de haber contado con el correspondiente permiso de obra otorgado en el año 2016.

A la fecha, se ha dictado una sentencia de primera instancia y cuatro sentencias de Cámara, algunas de las cuales disponen la resolución de los contratos y otras el pago de compensaciones por las demoras, sin que en ningún caso se haya condenado al pago de daños punitivos. Asimismo, se encuentran en trámite recursos de apelación pendientes de resolución definitiva. Por otra parte, se han dispuesto diversas medidas cautelares, entre ellas embargos, restricciones para contratar y disposiciones respecto de los fondos provenientes de la venta de unidades. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido reclamos extrajudiciales y en instancia de mediación, los cuales podrían eventualmente derivar en nuevas acciones judiciales.

La Dirección de la Sociedad para reflejar el impacto económico y financiero de la resolución adversa valió tanto los activos y pasivos relacionados con dicho proyecto, adaptándolo al nuevo posible escenario del proyecto.

Por todo lo expuesto precedentemente, no podemos formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos de la Sociedad, debido a limitaciones y a la posible interacción de las múltiples incertidumbres mencionadas y sus posibles efectos acumulativos significativos sobre tales estados consolidados.

### **VI) INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

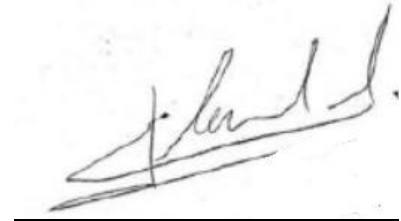
- a. Los estados financieros consolidados mencionados en los ítems a) a e) del capítulo I, surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas;
- b. se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por las normas de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- c. en relación con lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
  - i) las normas de auditoría aplicadas son las vigentes y aprobadas por la FACPCE;
  - ii) los auditores son independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores;
  - iii) y los estados financieros consolidados han sido preparados teniendo en cuenta las NIIF y las disposiciones de la CNV.

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

- d) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- e) hemos constatado la constitución de las garantías de los Directores en gestión previstas en la legislación vigente; y
- f) al 31 de diciembre de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de GCDI S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 2.464.602.614 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de abril de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora



---

Joaquín Eppens Echagüe  
Síndico Titular

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de abril de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 07/04/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - EECC Consolidado

Perteneciente a: GCDI S.A.

CUIT: 30-70928253-7

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$152.075.864.000,00

Intervenida por: Dr. FERNANDO DIEGO TOROS

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. FERNANDO DIEGO TOROS

Contador Público ( Universidad de Buenos Aires )

CPCECABA T° 252 F° 72

Firma en carácter de socio

ADLER, HASENCLEVER & ASOC. S.R.L.

T° 1 F° 68

SOCIO



Profesional de Ciencias  
Económicas de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

**LEGALIZACIÓN N°**

729036

**CÓDIGO DE  
VERIFICACIÓN**  
yjhlgwzo

