

Consultatio

Reseña informativa

Estados financieros
Intermedios condensados

al 30 de septiembre de 2025

Informe de revisión de los auditores
independientes

Informe de la
comisión fiscalizadora

Índice	
Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025	1
1. Perfil Corporativo	1
2. Hechos relevantes del periodo y posteriores	1
3. Segmentos de negocio	2
4. Estado actual de nuestros proyectos en curso	3
5. Información contable resumida	11
6. Perspectivas futuras	12
Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera	15
Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales	16
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	17
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	18
Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo	19
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados	20
1. Información de la Sociedad	20
1.1 Información general	20
1.2 Estructura y organización del Grupo	20
1.3 Organización del negocio	21
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados	21
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad (NIIF de Contabilidad)	21
2.2. Bases de consolidación	22
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea	23
2.4. Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	23
2.5. Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	24
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados	25
3.1 Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV	25
3.2 Resultado por acción	25
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	26
4.1. Juicios críticos	26
4.2. Estimaciones significativas	27
5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades	28
5.1. Consolidación	28
5.2. Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras entidades	31
5.3. Llave de negocio	33
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados	34
6.1. Propiedad, planta y equipo	34
6.2. Propiedades de inversión	35
6.3. Inventario	35
6.4. Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras entidades	36
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	36

6.6. Otros créditos	37
6.7. Inversiones en activos financieros	37
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado de flujos de efectivo)	38
6.9. Pasivo del contrato	38
6.10. Deudas comerciales	38
6.11. Impuesto a las ganancias a pagar	38
6.12. Deudas financieras	39
6.13. Otras deudas	39
6.14. Provisiones	39
6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	40
6.16. Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	40
6.17. Gastos de comercialización	40
6.18. Gastos de administración	41
6.19. Otros ingresos operativos	41
6.20. Otros egresos operativos	41
6.21. Ingresos financieros	41
6.22. Costos financieros	42
7. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias	42
8. Patrimonio	44
8.1. Capital social	44
9. Saldos y operaciones con partes relacionadas	44
9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas	44
9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas	45
9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales	46
9.4. Remuneración a la Administración	46
10. Bienes de disponibilidad restringida	46
11. Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (Ex Administración Federal de Ingresos Públicos) a Nordelta S.A., en carácter de beneficiaria de Fideicomisos ya liquidados	46
12. Instrumentos financieros	46
12.1 Instrumentos financieros por categoría	47
12.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera	47
13. Valor razonable de los activos y pasivos	48
14. Información sobre segmentos de negocio	50
15. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado	53
16. Adquisición de tierras	54
17. Adquisición de participación en Argencons S.A.	54
18. Nuevo régimen de flexibilización cambiaria	55
19. Documentación y registros de la Sociedad	56
20. Hechos posteriores	56
21. Aprobación de estados financieros consolidados	56
Estados intermedios separados condensados de situación financiera	57
Estados intermedios separados condensados de resultados integrales	58

Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio	59
Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo	61
1. Información de la Sociedad	62
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados.....	62
2.1 Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad (NIIF de Contabilidad)	62
2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea	63
2.3 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	63
2.4 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	64
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	65
3.1 Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N°622 de la CNV	65
3.2 Resultado por acción	65
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	66
4.1. Juicios críticos	66
4.2. Estimaciones significativas	67
5. Composición de los principales rubros de los estados financieros separados condensados.	69
5.1 Propiedad, planta y equipo	69
5.2 Propiedades de inversión.....	69
5.3 Inversiones en asociadas, subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades	70
5.4 Llave de negocio	71
5.5 Inventario.....	72
5.6 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados.....	72
5.7 Otros créditos	73
5.8 Inversiones en activos financieros	73
5.9 Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo)	74
5.10 Pasivo del contrato	74
5.11 Deudas comerciales	74
5.12 Impuesto a las ganancias a pagar	74
5.13 Deudas financieras.....	75
5.14 Otras deudas	75
5.15 Provisiones	75
5.16 Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	76
5.17 Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	76
5.18 Gastos de comercialización	76
5.19 Gastos de administración.....	77
5.20 Resultado de inversiones en asociadas, subsidiarias y negocios conjuntos	77
5.21 Otros ingresos operativos	77
5.22 Otros egresos operativos	78
5.23 Ingresos financieros	78
5.24 Costos financieros.....	78
6. Pasivo por impuesto diferido e impuestos a las ganancias	78

7.	Patrimonio.....	80
7.1.	Capital social.....	80
8.	Saldos y operaciones con partes relacionadas.....	80
8.1.	Saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas.....	80
8.2.	Operaciones con asociadas, subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas.....	81
8.3.	Saldos y transacciones con entidades gubernamentales.....	82
8.4.	Remuneración a la Administración.....	82
9.	Instrumentos financieros.....	83
9.1.	Instrumentos financieros por categoría.....	83
9.2.	Instrumentos financieros en moneda extranjera.....	84
10.	Valor razonable de activos y pasivos.....	84
11.	Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado.....	86
12.	Adquisición de tierras.....	87
13.	Adquisición de participación en Argencons S.A.	88
14.	Nuevo régimen de flexibilización cambiaria.....	88
15.	Documentación y registros de la Sociedad.....	89
16.	Hechos posteriores.....	89
17.	Aprobación de estados financieros separados.....	89
	INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS.....	90
	INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS.....	92
	INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.....	94

Consultatio

Consultatio S.A.

Estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2025 presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Información legal

Razón social:	Consultatio S.A.
CUIT:	30-58748035-9
Domicilio legal:	Avenida Leandro N. Alem 815, Piso 12, Sector B
Actividad principal de la Sociedad:	Compra, venta, y/o transferencia por cualquier título de inmuebles aptos para cualquier destino, sean urbanos o rurales, ubicados en la República Argentina o en el exterior; y el desarrollo, fraccionamiento, loteo, subdivisión, urbanización y/o enajenación bajo cualquier modalidad jurídica nominada o innominada, de todo género de inmuebles; con las finalidades y/o destinos que, con sujeción a la normativa vigente, se estimare en cada caso más conveniente. Dirección, administración y ejecución de proyectos relacionados con la construcción, refacción y/o demolición de edificios comprendidos o no dentro de la legislación por propiedad horizontal. Compra, venta, administración e inversión en toda clase de valores mobiliarios e inmobiliarios, títulos, bonos y papeles de crédito de cualquier tipo y modalidad, creados o a crearse, en el país o en el exterior, y de carteras de inversión en general. Todo tipo de asesoramiento económico, financiero, bursátil e inmobiliario.
Inscripción en el Registro Público	Número de inscripción: 2224 Fecha: 13 de mayo de 1981 Última modificación: 02 de febrero de 2024, inscrita en la IGJ bajo el N° 25, libro 115 de sociedades por acciones.
Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:	12 de mayo de 2080
Capital suscrito, integrado y autorizado a la oferta pública:	409.906.729 acciones ordinarias, escriturales de valor nominal \$ 1 con derecho a 1 voto por acción.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Activo	Nota	30/09/2025	31/12/2024
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	29.902	30.586
Propiedades de inversión	6.2	471.796	451.736
Otros activos	16	49.034	162
Inventario	6.3	375.369	300.173
Inversiones en asociadas, negocio conjunto y otras entidades	5.2 y 6.4	39.446	59.374
Llave de negocio	5.3 y 17	8.491	-
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	1.025	585
Otros créditos	6.6	25.818	20.511
Total del activo no corriente		1.000.881	863.127
Activo corriente			
Inventario	6.3	310.768	370.306
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	2.197	6.604
Otros créditos	6.6	20.565	19.714
Inversiones en activos financieros	6.7	173.790	275.966
Efectivo restringido	10	-	170
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	28.869	10.786
Total del activo corriente		536.189	683.546
Total del activo		1.537.070	1.546.673
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		249.632	249.617
Resultados acumulados		587.358	584.118
Atribuible a los propietarios de la controlante		836.990	833.735
Participaciones no controladoras		52.941	52.214
Total del patrimonio		889.931	885.949
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	7	282.392	291.368
Pasivo del contrato	6.9	86.364	102.466
Provisiones	6.14	2	2
Total del pasivo no corriente		368.758	393.836
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	235.071	213.311
Deudas comerciales	6.10	18.119	15.604
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	554	20.325
Deudas financieras	6.12	16.224	3
Otras deudas	6.13	8.413	17.645
Total del pasivo corriente		278.381	266.888
Total del pasivo		647.139	660.724
Total del pasivo y del patrimonio		1.537.070	1.546.673

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales por los periodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(cifras expresadas en millones de pesos - Moneda homogénea - Nota 2.3)

	Nota	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.15	117.480	103.903	62.189	51.065
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.16	(84.454)	(60.076)	(51.150)	(29.665)
Utilidad bruta		33.026	43.827	11.039	21.400
Gastos de comercialización	6.17	(18.231)	(17.745)	(6.584)	(7.213)
Gastos de administración	6.18	(19.193)	(20.382)	(7.560)	(6.890)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	15.465	(148.313)	15.873	(13.261)
Otros ingresos operativos	6.19	599	509	(75)	120
Otros egresos operativos	6.20	(7.289)	(6.147)	(2.317)	(1.944)
Utilidad / (Pérdida) operativa		4.377	(148.251)	10.376	(7.788)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos y otras inversiones	5.2	13.202	27.315	7.515	4.411
Ingresos financieros	6.21	224.939	25.260	212.124	(6.222)
Costos financieros	6.22	(231.899)	(66.257)	(215.710)	20.341
Otros ingresos y (egresos), netos		67	(9.332)	141	(9.177)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(3.979)	9.832	(1.913)	3.373
Utilidad / (Pérdida) antes del impuesto a las ganancias		6.707	(161.433)	12.533	4.938
Impuesto a las ganancias	7	6.507	38.337	1.311	2.301
Utilidad / (Pérdida) neta del periodo		13.214	(123.096)	13.844	7.239
Otros resultados integrales					
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:					
Conversión de negocios en el extranjero (1)		18.251	(117.946)	14.776	(9.460)
Total de otros resultados integrales		18.251	(117.946)	14.776	(9.460)
Utilidad / (Pérdida) integral del período		31.465	(241.042)	28.620	(2.221)
Utilidad / (Pérdida) del período atribuible a:					
Propietarios de la controlante		16.666	(118.583)	15.196	5.494
Participaciones no controladoras		(3.452)	(4.513)	(1.352)	1.745
		13.214	(123.096)	13.844	7.239
Utilidad / (Pérdida) integral del período atribuible a:					
Propietarios de la controlante		33.002	(212.881)	28.156	(2.310)
Participaciones no controladoras		(1.537)	(28.161)	464	89
		31.465	(241.042)	28.620	(2.221)
Utilidad / (Pérdida) básica y diluida por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)					
	3.2	40,65	(289,23)	37,06	13,40

(1) No existe efecto de impuesto a las ganancias sobre esta partida

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA - T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio

Consultatio S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Aporte de los propietarios				Resultados acumulados				Patrimonio atribuible a:				
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladoras	Total
Saldos al 01/01/2025	410	152.599	91.751	4.857	249.617	29.966	619.388	28.593	(93.829)	584.118	833.735	52.214	885.949
Aportes minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.060	9.060
Compra de participación no controladora	-	-	-	15	15	-	-	-	-	-	15	(965)	(950)
Distribución en participación no controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.831)	(5.831)
Absorción de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(93.829)	-	93.829	-	-	-	-
Distribución de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	(29.762)	-	-	(29.762)	(29.762)	-	(29.762)
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.452)	13.214
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	16.666	16.666	16.666	1.915	18.251
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	16.336	-	16.336	16.336	-	-
Saldos al 30/09/2025	410	152.599	91.751	4.872	249.632	29.966	495.797	44.929	16.666	587.358	836.990	52.941	889.931

(*) Aprobada por Asamblea General Ordinaria de fecha 24 de abril de 2025 (Nota 8).

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio

Consultatio S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Aporte de los propietarios				Resultados acumulados				Patrimonio atribuible a:				
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladoras	Total
Saldos al 01/01/2024	410	152.599	91.751	5.036	249.796	16.822	412.992	124.803	262.885	817.502	1.067.298	114.131	1.181.429
Compra de participación no controladora	-	-	-	(163)	(163)	-	-	-	-	-	(163)	(1.722)	(1.885)
Distribución en participación no controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.208)	(5.208)
Distribución de resultados acumulados (*):													
A reserva legal	-	-	-	-	-	13.144	-	-	(13.144)	-	-	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	206.405	-	(206.405)	-	-	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(43.336)	(43.336)	(43.336)	-	(43.336)
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(118.583)	(118.583)	(118.583)	(4.513)	(123.096)
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(94.298)	-	(94.298)	(94.298)	(23.648)	(117.946)
Saldos al 30/09/2024	410	152.599	91.751	4.873	249.633	29.966	619.397	30.505	(118.583)	561.285	810.918	79.040	889.958

(*) Aprobada por Asamblea General Ordinaria de fecha 25 de abril de 2024.

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025 se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	30/09/2025	30/09/2024
Actividades operativas		
Resultado neto del período	13.214	(123.096)
<u>Ajustes para conciliar la utilidad / (pérdida) neta del periodo con el flujo neto de efectivo generado por / (aplicado) en las actividades operativas</u>		
Impuesto a las ganancias	(6.507)	(38.337)
Depreciación de propiedad planta y equipo ("PPE")	445	481
Baja de PPE	64	49
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(15.465)	148.313
Resultados generados por inversiones en activos financieros	(10.338)	45.841
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	(13.202)	(27.248)
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(81.668)	(71.852)
Variación neta de provisiones	-	(3)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	219.575	(12.091)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(2.545)	233
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
Aumento de inventario	(7.694)	(14.792)
(Aumento)/Disminución de otros créditos	(3.323)	13.177
Aumento de otros activos	(29.440)	-
Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios	3.967	4.132
Disminución/(Aumento) de efectivo restringido	170	(6.374)
Aumento de pasivos del contrato	87.326	73.828
Disminución de deudas comerciales y otras	(22.677)	(9.786)
Pago impuesto a las ganancias	(6.280)	(5.706)
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado) en las actividades operativas	125.622	(23.231)
Actividades de inversión		
Compras de activos financieros	(816.914)	(996.714)
Ventas de activos financieros	961.899	1.134.002
Pago por compra de PPE	(683)	(516)
Pago por compra de propiedades de inversión	(4.595)	(14.621)
Pago por compra de participaciones no controladoras	(950)	(1.885)
Pago por adquisición de asociada (Nota 17)	(15.828)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	122.929	120.266
Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(29.762)	(5.208)
Aportes minoritarios	9.060	-
Distribución de dividendos en participación no controladora	(5.831)	(43.336)
Deudas financieras tomadas (Nota 6.12)	7.595	15.097
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación	(18.938)	(33.447)
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	229.613	63.588
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	10.786	15.221
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(211.530)	(6.099)
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	229.613	63.588
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del periodo (Nota 6.8)	28.869	72.710
Información adicional - Operaciones que no afectan efectivo		
Adquisición de tierras con deudas financieras con partes relacionadas (Nota 9)	19.431	-
Deudas financieras con partes relacionadas recibidas en activos financieros (Nota 9)	21.326	-
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 6.12) (Nota 9)	(37.628)	-
Anticipos de impuestos compensados	243	63
Anticipos de impuestos pagados con activos financieros	2.927	-

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

1. Información de la Sociedad

1.1 Información general

Consultatio S.A. (en adelante "Consultatio" o "la Sociedad"), es una compañía líder en desarrollos inmobiliarios, especializada en proyectos innovadores: sustentables, estéticos y de gran escala en la Argentina, Uruguay y Estados Unidos que opera en tres líneas de negocio: urbanizaciones, edificios residenciales, y torres corporativas.

Fundada en 1991 por Eduardo F. Costantini, reconocido hombre de negocios argentino quien actualmente es el accionista mayoritario con el 72% de la tenencia accionaria, Consultatio cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario.

La Sociedad se encuentra en el Régimen de Oferta pública de Acciones desde que fuera aprobada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a través de la Resolución N° 15.873 de fecha 8 de mayo de 2008. Las acciones de la Sociedad cotizan en la Bolsa de Buenos Aires (BCBA), hoy conocido también como BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos), bajo el símbolo de "CTIO".

1.2 Estructura y organización del Grupo

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la estructura organizacional del Grupo es la siguiente:



- (1) La participación restante pertenece a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.
- (2) Negocio conjunto (no consolida).
- (3) Consultatio S.A. posee 45% de los derechos económicos y 100% de los derechos políticos.
- (4) La participación restante pertenece a Eduardo F. Costantini.
- (5) Consultatio S.A. posee influencia significativa y 51% de los derechos económicos (no consolida).
- (6) Sociedades que han sido liquidadas por haber cumplido con su objeto social (Ver Nota 5.1)

El informe de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

1.3 Organización del negocio

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, el Grupo lleva a cabo sus operaciones inmobiliarias de acuerdo con la siguiente definición de segmentos:

Consultatio		
Urbanizaciones	Edificios	Servicios desarrollo inmobiliario
49.9% ¹ Nordelta	80% Oceana Puerto Madero	51% Argencons
100% Puentes	50% Oceana Nordelta	
45% Las Garzas Blancas	70% Huergo 475	
50,2% Futuro proyecto ubicado en "Montevideo"	100% Quartier Ocampo	
	42,5% Oceana Bal Harbour	
100% La Dolfina Punta del Este	100% ² Catalinas Río	

- (1) Corresponde al segmento de negocio "Urbanizaciones – Nordelta" tal lo descripto en Nota 14.
(2) Desarrollo de usos mixtos, mayormente residencial

En la Reseña Informativa se describe el estatus de los proyectos inmobiliarios que Consultatio S.A. y sus subsidiarias desarrollan en el marco de su objeto social.

2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en los periodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad (NIIF de Contabilidad)

De acuerdo con lo dispuesto en el Título IV, "Régimen Informativo Periódico", Capítulo I, "Régimen Informativo", Sección I, "Disposiciones Generales", artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la Comisión Nacional de Valores (CNV), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, "Información financiera intermedia".

La presente información financiera intermedia consolidada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF de Contabilidad para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados deben ser leídos juntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF de Contabilidad, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su sigla en inglés), fue resuelta por la Resolución Técnica N° 43

El informe de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

(modificatoria de la Resolución Técnica N° 26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

Asimismo, con fecha 15 de agosto de 2023 la CNV emitió la Resolución General N° 972/2023, la cual establece que no se admitirá la aplicación anticipada de las NIIF y/o sus modificaciones, excepto que la CNV la admita específicamente.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados reconocen los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en forma integral mediante la aplicación del método de reexpresión en moneda constante establecido por la NIC 29.

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio económico actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente periodo, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.3, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los estados financieros intermedios consolidados condensados se presentan en millones de pesos argentinos, a menos que se establezca lo contrario. Las referencias a "montos en pesos" o "\$", son a pesos argentinos; las referencias a "US\$" son a dólares estadounidenses; y las referencias a "UY\$" son pesos uruguayos.

2.2. Bases de consolidación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados incluyen la información financiera de la Sociedad y de las entidades sobre las cuales tiene control.

Son consideradas sociedades controladas cuando la Sociedad posee el control de la entidad, el cual se determina en función de tres elementos: poder sobre la entidad donde invierte, exposición o derechos a retornos variables de la entidad donde invierte, y la capacidad para usar el poder sobre la entidad donde se invierte con el fin de afectar los retornos del inversionista. La Sociedad también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de-facto.

Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en la cual el control se transfiere a la Sociedad y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que cesa el control.

Los estados financieros de las sociedades objeto de consolidación detalladas en la Nota 5.1. fueron convertidos a las NIIF de Contabilidad o a las políticas contables adoptadas por Consultatio S.A. En este contexto, los estados financieros de las sociedades controladas con domicilio en el exterior, utilizados para preparar los estados intermedios financieros consolidados condensados, fueron convertidos a pesos utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros para los activos y pasivos. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos de acuerdo con el tipo de cambio promedio mensual al cierre de cada periodo, y reexpresadas, según lo indicado en la Nota 2.3. Las diferencias por conversión resultantes se imputaron en "otros resultados integrales".

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

- eliminación de saldos de cuentas de activos y pasivos y, de ingresos y gastos entre la sociedad controlante y las controladas, de manera que los estados financieros expongan los saldos que se mantienen efectivamente con terceros; y
- eliminación de las participaciones en el capital y en los resultados de cada ejercicio de las sociedades controladas.

En la Nota 5.1 se incluye la información financiera resumida sobre subsidiarias con participaciones no controladoras significativas y otra información adicional.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio 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 intermedios consolidados condensados están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio 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 tasa 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%.

Si bien en los años previos existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018, la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18, aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución CD N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de las normas contables profesionales a partir del 1° de julio de 2018, en consonancia con la visión de organismos internacionales.

A efectos de reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. 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 (IPIIM) 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 IPIIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 21,97% y 101,58% para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente y 31,76 % para el período interanual comprendido entre el 30 de septiembre de 2025 y 2024. En cuanto a la inflación del ejercicio 2024, la misma totalizó 117,76%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

2.4. Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio

En el ejercicio corriente, la Sociedad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2025. Las mismas se detallan a continuación:

Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” - Ausencia de convertibilidad

En agosto de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas, y que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2025.

Dichas modificaciones eliminan la metodología a aplicar que describía la NIC 21 cuando había una pérdida temporal de convertibilidad entre monedas, e introducen la definición de convertibilidad entre monedas y un enfoque de análisis que requiere que cada entidad identifique si una moneda es convertible en otra para cada propósito específico para el que se obtendría dicha moneda siguiendo una serie de parámetros tales como una evaluación de si la moneda se obtiene en un

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

plazo administrativo normal, la capacidad de obtener dicha moneda, entre otros. Una vez identificada la ausencia de convertibilidad entre monedas, se deberá estimar el tipo de cambio que represente aquél que se obtendría en una transacción ordenada entre participantes de mercado y que refleje las condiciones económicas. Estas modificaciones no especifican una metodología de estimación del tipo de cambio a utilizar, sino que la misma deberá ser desarrollada por cada entidad.

Adicionalmente, dichas modificaciones incorporan requerimientos de información a revelar como por ejemplo una descripción de las restricciones que generan la ausencia de convertibilidad, una descripción cualitativa y cuantitativa de las transacciones afectadas, los tipos de cambio utilizados y su metodología de estimación, una descripción de los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad por la ausencia de convertibilidad, entre otros.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad.

2.5 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

NIIF 18 "Presentación e información a revelar en los estados financieros"

En abril de 2024 el IASB emitió la NIIF 18 la cual reemplaza a la NIC 1 "Presentación de estados financieros", con el objetivo de brindar mejor información sobre el rendimiento financiero de las entidades mejorando su comparabilidad, y que resulta aplicable para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2027.

La NIIF 18 introduce los siguientes requerimientos de información que pueden agruparse en 2 grupos principales:

- Agrupar los ingresos y gastos en tres categorías definidas: (i) operación; (ii) financiación e (iii) inversión, e incluir determinados subtotales definidos, como por ejemplo el resultado operativo y el resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias, con el objetivo de mejorar la comparabilidad del estado de resultados integrales.
- Brindar mayor información sobre las medidas de rendimiento definidas por el management, que si bien no son obligatorias, en caso de incluir este tipo de medidas la entidad deberá revelar el motivo por el que dichas medidas son de utilidad para los usuarios de los estados financieros, su forma de cálculo, una reconciliación con el subtotal más directamente comparable del estado de resultados integrales, entre otros.

Adicionalmente, la NIIF 18 establece orientaciones más detalladas sobre cómo organizar la información dentro de los estados financieros y si la misma debe proporcionarse en los estados financieros principales o en notas, con el objetivo de mejorar la agrupación de la información en los estados financieros.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de la NIIF 18.

Modificaciones a la NIIF 9 y 7

El 30 de mayo de 2024, la IASB emitió modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros para abordar los temas identificados durante la revisión de la implementación posterior de los requerimientos de clasificación y medición de instrumentos financieros de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2026. El Directorio tiene que evaluar los efectos de las mismas y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comenzará el 1° de enero 2026.

No hay otras normas o interpretaciones que aún no hayan entrado en vigencia y de las cuales se espera que tengan un efecto material en los estados financieros de la Sociedad.

Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

En julio 2004 el IASB emitió el ciclo de mejoras anuales Volumen 11 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2026. En términos generales, las mejoras incluyen modificaciones y/o aclaraciones sobre

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

ciertos párrafos, eliminan, añaden y/o actualizan referencias cruzadas, reemplazan términos y alinean redacciones entre distintas normas contables, entre otros.

A continuación, se resumen las principales normas modificadas:

Norma	Objeto de la modificación
IFRS 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"	Contabilidad de coberturas para una entidad que adopta por primera vez las NIIF
NIIF 7	Ganancias o pérdidas en la baja de cuentas
Guía de implementación NIIF 7	Información a revelar sobre la diferencia entre valor razonable y precio de la transacción
NIIF 9	Introducción e información a revelar sobre riesgo crediticio Baja en cuentas de pasivos por arrendamientos Precio de la transacción
NIIF 10	Determinación de "agente de facto"
NIC 7 "Estados de flujo de efectivo"	Método del costo

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones.

3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados auditados del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir del 1° de enero de 2025 mencionadas precedentemente.

3.1 Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV

A continuación, se detallan las notas a los estados financieros en que se expone la información requerida en formato de Anexos:

Anexo A – Propiedad, planta y equipo	Nota 6.1.
Anexo B – Activos Intangibles	No aplicable
Anexo C – Inversiones en acciones y otros valores negociables, y participaciones en otras sociedades	Nota 5.1., 5.2. y 6.4.
Anexo D – Otras inversiones	Nota 6.7.
Anexo E – Previsiones	Nota 6.5. y 6.14.
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos. Costo de los servicios prestados	Nota 6.16.
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 12.2
Anexo H – Información requerida por el art. 64 inc. 1b) de la Ley 19.550	Nota 6.3, 6.17. y 6.18.

3.2 Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, el cual fue de 409.907.000 acciones durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.



Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora



Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122



Castián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los periodos finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

No existen transacciones posteriores al cierre del período que podrían haber modificado la cantidad de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales al cierre del mismo si hubieran ocurrido antes del cierre del período.

	Ganancia (Pérdida)			
	Período de nueve meses		Período de tres meses	
	finalizado		finalizado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Utilidad / (Pérdida) básica y diluida del período atribuible a los propietarios de la controlante	16.666	(118.583)	15.196	5.494
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones) (*)	410	410	410	410
Utilidad / (Pérdida) básica y diluida por acciones (en pesos)	40,65	(289,23)	37,06	13,40

(*) todas las acciones tienen los mismos derechos económicos

4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables

En la aplicación de las políticas contables de la Sociedad, mencionadas en la Nota 3, el Directorio debe emitir juicios, elaborar estimaciones y efectuar suposiciones acerca de los valores de los activos y pasivos que no pueden obtenerse a partir de otras fuentes.

Las estimaciones y presunciones se basan en la experiencia histórica y otros factores considerados pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones. Las mismas se revisan periódicamente. Los efectos de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual se efectúa, en tanto la revisión afecte sólo a ese ejercicio, o en el ejercicio de la revisión y ejercicios futuros, si la revisión afecta al ejercicio corriente y a ejercicios futuros.

4.1. Juicios críticos

4.1.1. Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra los siguientes pasos:

- Paso 1: identificar el contrato con clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 3: determinar el precio de transacción
- Paso 4: asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando la Sociedad satisface una obligación de desempeño

La Sociedad considera que las condiciones para el reconocimiento de los ingresos procedentes de la venta de bienes no se cumplen en forma continua debido a que:

- el cliente no puede beneficiarse del bien en desarrollo;
- el cliente no puede controlar el bien a medida que la Sociedad lo desarrolla;
- dadas las características del bien, la Sociedad puede dar usos alternativos para el mismo, si el cliente discontinúa con las obligaciones del contrato, la Sociedad no tiene derecho a ser compensada por el trabajo completado hasta la fecha.

Por lo tanto, la Sociedad reconoce el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra antes.

La Sociedad evaluó que la entrega de unidades individuales y la entrega de comodidades (amenities) son obligaciones de desempeño interrelacionadas. Asimismo, la Dirección de la Sociedad estima que el porcentaje del precio de la transacción atribuible a la entrega de comodidades no es material, por lo tanto, devenga todo el ingreso cuando se satisface la obligación de desempeño relacionada con la entrega de las unidades individuales, lo que ocurre al transferir la posesión

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

del activo al cliente y provisiona los gastos estimados relacionados con las comodidades que no hubieran sido satisfechas en dicho momento.

Adicionalmente, la Sociedad ha evaluado que, en el proceso de cobro de anticipos a clientes previo a la entrega de las unidades, existen componentes significativos de financiación que deben ser reconocidos en forma separada, según lo establecido en la NIIF 15, y que serán sujetos de ser activables en el inventario como costos de financiación, siguiendo lo definido por la NIC 23.

Por su parte, los ingresos por alquileres son reconocidos a lo largo del tiempo durante el período de cada contrato, en línea recta, en función al momento en que la obligación de desempeño se satisface.

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión:

Al momento de reconocimiento inicial de un inmueble, la Sociedad lo clasifica como "inventario", "propiedad, planta y equipo" o "propiedades de inversión" de acuerdo con el siguiente criterio:

- Si la propiedad fue adquirida para su venta o está en el proceso de desarrollo para destinarlo a la venta en el marco de un proyecto de comercialización de complejos urbanos integrales o torres residenciales: se clasifica como "inventario";
- Si la propiedad se utiliza para prestar bienes o servicios, o se utiliza con fines administrativos, o está en proceso de construcción para destinarse a tales fines: se clasifica como "propiedad, planta y equipo";
- Cuando se tiene la propiedad para obtener rentas de arrendamientos y/o para su apreciación, o está en proceso de construcción para tales fines (como la construcción de edificios para alquiler de oficinas): se clasifica como "propiedades de inversión".

Una vez realizada la clasificación inicial, se realizan transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de un cambio de uso por el cual la propiedad cumpla o deje de cumplir con la definición de propiedades de inversión. La evidencia de cambio de uso depende de las circunstancias particulares de cada caso, y puede incluir, pero sin limitarse a, por ejemplo: el inicio de actividades de desarrollo en el marco de un proyecto de comercialización (de propiedades de inversión a inventario); el inicio de un contrato de arrendamiento o el cese por tiempo indeterminado de actividades de desarrollo de una propiedad (de inventario a propiedades de inversión).

4.1.3. Control conjunto sobre la inversión en Nordelta S.A.:

El convenio de accionistas de Nordelta S.A. establece un comité directivo integrado por cuatro miembros, designando cada accionista dos de los miembros del comité. El comité directivo se ocupa de los asuntos cotidianos de Nordelta S.A., por lo que este comité controla las actividades relevantes de Nordelta S.A. La participación en dicho comité es 50% para cada accionista. Por lo tanto, debido a que las decisiones en dicho Comité requieren la unanimidad de ambas partes, se interpreta que la Sociedad tiene control conjunto sobre Nordelta S.A.

Frente a esta situación, se evaluó si la Sociedad tiene derechos sobre los activos netos de Nordelta S.A. (y por lo tanto, es un negocio conjunto) o si tiene derechos sobre los activos y obligaciones sobre sus pasivos (y por lo tanto, es una operación conjunta) en base a: i) la forma legal del vehículo separado; ii) las condiciones del acuerdo contractual; y iii) otros factores y circunstancias. Sobre la base de estos elementos, la Sociedad concluyó que Nordelta S.A. es un negocio conjunto.

4.2. Estimaciones significativas

4.2.1. Provisiones para contingencias (incluyendo las de negocio conjunto):

Los estados financieros consolidados incluyen provisiones para contingencias con el objeto de cubrir reclamos o eventuales reclamos y acciones judiciales, controversias y otras contingencias de carácter laboral, comercial, fiscal y otros riesgos diversos. Para su estimación, el Directorio de la Sociedad considera la opinión de sus asesores legales y fiscales.

El negocio conjunto Nordelta S.A. tiene contingencias impositivas mencionadas en la Nota 11. Se estimó que la probabilidad de que Nordelta S.A. tenga que realizar pagos en relación a ese pasivo no es probable ni remota, y por lo tanto si bien no se contabilizó un pasivo en Nordelta S.A. en relación a esta cuestión, se ha efectuado la revelación correspondiente.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión:

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad, complementadas por análisis de flujos de fondos descontados efectuados por la Dirección de la Sociedad como parte de su control de gestión. 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 o ventas, según corresponda, que se podrían obtener 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.

En la Nota 13 se incluye información sobre la determinación del valor razonable de dichos bienes.

4.2.3. Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido:

La determinación del cargo por impuesto a las ganancias, así como de los activos y pasivos por impuesto diferido requiere un juicio significativo. Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen por las consecuencias fiscales futuras estimadas de las diferencias temporarias entre los valores los valores contables y su respectiva base fiscal. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden utilizando las tasas impositivas promulgadas que se espera se apliquen al resultado impositivo imponible en el año en el que se espera que se reviertan dichas diferencias temporarias. Los cambios a las tasas impositivas promulgadas darían como resultado aumentos o disminuciones en la provisión para impuestos sobre la renta en el período en el que dichos cambios tengan lugar.

El valor contable de un activo por impuestos diferido se revisa al final de cada ejercicio y se reduce en la medida en que no sea probable la existencia de ganancia fiscal disponible para permitir que parte o la totalidad de los activos por impuestos diferidos sea utilizado.

Esta evaluación requiere juicios, estimaciones y suposiciones por parte de la Dirección de la Sociedad. Al evaluar la capacidad de la Sociedad para utilizar sus activos por impuestos diferidos, la Dirección considera toda la evidencia positiva y negativa disponible, incluido el nivel de ingresos imponibles históricos y proyecciones de ingresos imponibles futuros durante los períodos en los que los activos por impuestos diferidos son recuperables. Los juicios de la Sociedad sobre ganancias impositivas futuras se basan en expectativas de las condiciones del mercado y otros hechos y circunstancias. Cualquier cambio adverso en los hechos subyacentes o en las estimaciones y supuestos de la Sociedad podría requerir que ésta reduzca el valor contable de sus activos por impuesto diferido neto.

En la Nota 7 se incluye información sobre la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido.

5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

5.1. Consolidación

Las sociedades cuyos estados financieros son objeto de consolidación con la Sociedad y las respectivas tenencias de capital y derechos a voto, al 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre 2024 son las siguientes:

Sociedad	Relación	% del capital	% de los votos
Consultatio Argentina SAU	Subsidiaria	100,00	100,00
Las Garzas Blancas S.A.	Subsidiaria	45,02	100,00
Consultatio Real Estate LLC	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio Brokerage LLC	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio International Corp.	Subsidiaria	100,00	100,00
Radewar SAS	Subsidiaria	70,00	70,00
GDB SAS	Subsidiaria	100,00	100,00

- **Consultatio Argentina SAU:** A través de esta sociedad y en adición a los proyectos que pueda desarrollar por su propia y exclusiva cuenta, Consultatio S.A. cumplió con su compromiso de co-invertir en el desarrollo de un mínimo de

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados

fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

tres proyectos inmobiliarios con el Fondo Común de Inversión denominado Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260. Para cada uno de estos proyectos se constituyeron Uniones Transitorias, que son controladas en forma indirecta por la Sociedad. A tal efecto, el Directorio de Consultatio S.A. ha evaluado que, de acuerdo con lo indicado por los párrafos 5 a 18 de la NIIF 10, ejerce el control sobre Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260.

A continuación, se detalla información financiera resumida de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 de acuerdo con lo requerido por la NIIF 12 en materia de participaciones no controladoras:

	30/09/2025	31/12/2024
Activo no corriente	5.477	16.693
Activo corriente	33.529	33.455
Total del activo	39.006	50.148
Patrimonio	35.506	44.992
Pasivo corriente	3.500	5.156
Total del pasivo	3.500	5.156
Total del pasivo y del patrimonio	39.006	50.148
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(7.258)	2.005
Impuesto a las ganancias	(29)	(17)
Resultado neto del período	(7.287)	1.988
Resultados integrales del período	(7.287)	1.988

- **Las Garzas Blancas SA:** Su objeto social es el desarrollo, comercialización y administración de emprendimientos inmobiliarios innovadores, principalmente en el mercado de alto poder adquisitivo. Su actividad principal incluye la revalorización de la tierra, destinada a la venta de lotes unifamiliares.

Los estados financieros de Las Garzas Blancas S.A. fueron presentados bajo NIIF para ser incluidos en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros consolidados. Las cuentas de resultados fueron convertidos a pesos argentinos de acuerdo con los tipos de cambio promedio mensuales, reexpresados al cierre según lo indicado en la Nota 2.3. Las diferencias por conversión resultantes se imputaron en otros resultados integrales.

A continuación, se detalla información financiera resumida de Las Garzas Blancas S.A. de acuerdo con lo requerido por la NIIF 12 en materia de participaciones no controladoras:

	30/09/2025	31/12/2024
Activo no corriente	40.943	37.146
Activo corriente	2.281	2.748
Total del activo	43.224	39.894
Patrimonio	16.145	14.768
Pasivo no corriente	5.520	5.320
Pasivo corriente	21.559	19.806
Total del pasivo	27.079	25.126
Total del pasivo y del patrimonio	43.224	39.894

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	1.930	2.544
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(767)	604
Impuesto a las ganancias	778	(598)
Resultado neto del período	11	6
Otros resultados integrales	4.026	2.357
Resultados integrales del período	4.037	2.363

- **Consultatio Real Estate LLC:** Su objeto social es el desarrollo, comercialización y administración de los proyectos Oceana Key Biscayne y Oceana Bal Harbour, a través de las subsidiarias constituidas a tal fin. Con fecha 17 de marzo de 2025, Oceana Key Biscayne ha sido voluntariamente disuelta, dado que ha cumplido con su objetivo social. A su vez, al cierre del presente período finalizado al 30 de septiembre de 2025 se ha decidido discontinuar con la operatoria de Oceana Bal Harbour quedando pendiente la inscripción de disolución ante los organismos regulatorios.

Los estados financieros consolidados de Consultatio Real Estate LLC han sido convertidos a NIIF para ser incluidos en los presentes estados financieros consolidados. Los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros consolidados. Las cuentas de resultados fueron convertidos a pesos argentinos de acuerdo con los tipos de cambio promedio mensuales, reexpresados al cierre según lo indicado en la Nota 2.3. Las diferencias por conversión resultantes se imputaron en otros resultados integrales.

A continuación, se detalla información financiera resumida de Consultatio Real Estate LLC de acuerdo con lo requerido por la NIIF 12 en materia de participaciones no controladoras:

	30/09/2025	31/12/2024
Activo corriente	2.996	9.679
Total del activo	2.996	9.679
Patrimonio	2.931	7.386
Pasivo corriente	65	2.293
Total del pasivo	65	2.293
Total del pasivo y del patrimonio	2.996	9.679

	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.145	9.668
Resultado antes del impuesto a las ganancias	936	2.463
Resultado neto del período	936	2.463
Otros resultados integrales	351	(16.894)
Resultados integrales del período	1.287	(14.431)

- **Consultatio Brokerage LLC:** Su objeto social es la venta y administración de bienes inmuebles y demás operaciones inmobiliarias en general. Dado que ha cumplido con su objeto, la Sociedad ha sido disuelta de manera anticipada y se encuentra cumplimentando dicho proceso ante los organismos de contralor.

Los estados financieros consolidados de Consultatio Brokerage LLC con Consultatio Realty LLC han sido convertidos a NIIF para ser incluidos en los presentes estados financieros consolidados. Los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros consolidados. Las cuentas de resultados fueron convertidos a pesos argentinos de acuerdo con los tipos de cambio promedio mensuales, reexpresados al cierre según lo indicado en la Nota 2.3. Las diferencias por conversión resultantes se imputaron en otros resultados integrales.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

A continuación, se detalla información financiera resumida de Consultatio Brokerage LLC de acuerdo con lo requerido por la NIIF 12 en materia de participaciones no controladoras:

	30/09/2025	31/12/2024
Activo corriente	967	992
Total del activo	967	992
Patrimonio	967	984
Pasivo corriente	-	8
Total del pasivo	-	8
Total del pasivo y del patrimonio	967	992
	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	412	444
Resultado antes del impuesto a las ganancias	67	119
Resultado neto del período	67	119
Otros resultados integrales	81	(535)
Resultados integrales del período	148	(416)

- **Consultatio International Corp., Radewar S.A.S. y GDB S.A.S.:** Su objeto social es el desarrollo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios.

Los estados financieros de dichas Sociedades, han sido convertidos a NIIF para ser incluidos en los presentes estados financieros consolidados condensados. Los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros consolidados. Las cuentas de resultados fueron convertidos a pesos argentinos de acuerdo con los tipos de cambio promedio mensuales, reexpresados al cierre según lo indicado en la Nota 2.3. Las diferencias por conversión resultantes se imputaron en otros resultados integrales.

5.2. Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras entidades

A continuación, se detalla el valor de las inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras entidades:

	30/09/2025	31/12/2024
Valor de la inversión en Nordelta SA (*)	31.660	59.213
Valor de la inversión en Argencons SA (*)	7.625	-
Otras inversiones	161	161
Total	39.446	59.374

(*) Valuadas de acuerdo con el método de la participación, neto de resultados no trascendidos a terceros.

Los movimientos ocurridos durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 que han afectado el valor de las inversiones antes mencionadas corresponden a:

	30/09/2025	31/12/2024
Saldo al inicio del ejercicio	59.374	75.911
Resultado de inversión valuada con el método de la participación (**)	13.112	40.567
Compra Argencons S.A.	7.454	-
Dividendos distribuidos	(40.494)	(57.104)
Total	39.446	59.374

(**) Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no se incluyen dividendos cobrados de CECNOR S.A. valuados a costo más dividendos por el valor de \$90 y \$67, respectivamente.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Inversión en Nordelta S.A.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, la estructura organizacional de Nordelta S.A. es la siguiente:



(1) La participación restante pertenece a Administradora Fiduciaria S.A.

- **Redes y Servicios S.A.:** Sociedad prestadora de servicios de agua potable, cloacas, y sistemas de riego.
- **Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.:** Sociedad fiduciaria
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Bróker inmobiliario.

A continuación, se detalla la información financiera consolidada resumida de Nordelta S.A. al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Activo	30/09/2025	31/12/2024
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipo	11.606	10.491
Propiedades de inversión	17.096	16.023
Inventario	407.221	286.567
Inversiones en otras entidades	126	126
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	2	17
Otros créditos	3.551	1.975
Total del activo no corriente	439.602	315.199
Activo corriente		
Inventario	108.267	182.225
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	1.898	1.843
Otros créditos	53.792	17.979
Inversiones en activos financieros	31.149	66.330
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.315	3.127
Total del activo corriente	200.421	271.504
Total del activo	640.023	586.703
Patrimonio		
Aportes de los propietarios	30.671	30.671
Resultados acumulados	42.116	97.117
Atribuible a los propietarios de la controlante	72.787	127.788
Total del patrimonio	72.787	127.788
Pasivo no corriente		
Pasivo del contrato	205.415	168.505
Impuesto a las ganancias	1.264	-
Pasivo por impuesto diferido	95.805	110.511
Provisiones	193	207
Total del pasivo no corriente	302.677	279.223

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	30/09/2025	31/12/2024
Pasivo corriente		
Pasivo del contrato	243.558	145.393
Deudas comerciales	12.282	11.905
Impuesto a las ganancias a pagar	-	13.632
Deudas sociales	3.043	2.187
Deudas por arrendamiento	294	80
Otras deudas	5.382	6.495
Total del pasivo corriente	264.559	179.692
Total del pasivo	567.236	458.915
Total del pasivo y del patrimonio	640.023	586.703
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	205.415	168.505
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	243.558	145.393
Anticipos de clientes recibidos	448.973	313.898
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	146.130	117.832
Boletos de compraventa vigentes y señas	595.103	431.730

(*) Corresponde a la estimación de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compraventa vigentes.

	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	87.311	184.593
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(28.182)	(38.789)
Utilidad bruta	59.129	145.804
Gastos de comercialización y administración	(24.438)	(27.522)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	1.633	(8.925)
Otros ingresos operativos	730	420
Otros egresos operativos	(1.708)	(3.271)
Utilidad operativa	35.346	106.506
Ingresos y costos financieros; incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(24.046)	(19.105)
Otros ingresos y egresos, Netos	(250)	(404)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	11.050	86.997
Impuesto a las ganancias	14.939	(32.535)
Utilidad neta del periodo	25.989	54.462
Utilidad neta del periodo atribuible a:		
Propietarios de la controlante	25.989	54.462
	25.989	54.462

En los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

- La depreciación de propiedad, planta y equipo ascendió a \$ 893 y \$ 878 millones, respectivamente.
- Los intereses ganados ascendieron a \$ 569 y \$ 553 millones, respectivamente.
- Los intereses perdidos ascendieron a \$ 40.625 y \$ 2.156 millones, respectivamente.
- En el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 se distribuyeron dividendos para Consultatio S.A por 40.494.

5.3. Llave de negocio

	30/09/2025	31/12/2024
Argencons S.A.		
Saldo al inicio del ejercicio	-	-
Adquisición por combinación de negocio (Nota 17)	8.491	-
Saldo al cierre del periodo	8.491	-

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

6.1. Propiedad, planta y equipo

	30/09/2025							Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del período	28.789	1.954	404	16.385	28.251	1.082	18	76.883
Altas	425	80	-	178	-	-	-	683
Bajas	-	(135)	-	-	-	-	-	(135)
Saldos al cierre del período	29.214	1.899	404	16.563	28.251	1.082	18	77.431
Depreciación								
Saldos al inicio del período	(8.656)	(1.386)	(282)	(10.394)	(24.485)	(1.076)	(18)	(46.297)
Depreciación	(427)	(165)	(15)	(690)	-	(6)	-	(1.303)
Bajas	-	71	-	-	-	-	-	71
Saldos al cierre del período	(9.083)	(1.480)	(297)	(11.084)	(24.485)	(1.082)	(18)	(47.529)
Valores residuales al 30/09/2025	20.131	419	107	5.479	3.766	-	-	29.902

	31/12/2024							Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	31.965	1.822	404	16.068	28.251	1.128	18	79.656
Altas	-	237	-	324	-	-	-	561
Bajas	-	-	-	-	-	(46)	-	(46)
Diferencia de conversión	(1.337)	(105)	-	(7)	-	-	-	(1.449)
Reclasificación (*)	(1.839)	-	-	-	-	-	-	(1.839)
Saldos al cierre del ejercicio	28.789	1.954	404	16.385	28.251	1.082	18	76.883
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(8.204)	(1.275)	(260)	(9.193)	(24.484)	(1.072)	(18)	(44.506)
Depreciación	(610)	(213)	(22)	(1.201)	(1)	(6)	-	(2.053)
Diferencia de conversión	68	102	-	-	-	2	-	172
Reclasificación (*)	90	-	-	-	-	-	-	90
Saldos al cierre del ejercicio	(8.656)	(1.386)	(282)	(10.394)	(24.485)	(1.076)	(18)	(46.297)
Valores residuales al 31/12/2024	20.133	568	122	5.991	3.766	6	-	30.586

(*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, se ha reclasificado al rubro Inventarios \$1.839.

El Informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.2. Propiedades de inversión

	30/09/2025				
	Reserva de tierras	Tierras en alquiler	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	190.771	-	35.778	225.187	451.736
Incremento por revaluación	13.900	-	1.565	-	15.465
Altas	3.729	-	-	866	4.595
Transferencias	-	3.298	-	(3.298)	-
Saldo al cierre del período	208.400	3.298	37.343	222.755	471.796

	31/12/2024				
	Reserva de tierras	Tierras en alquiler	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	325.178	-	28.850	227.472	581.500
Baja por revaluación (1)	(142.787)	-	(11.926)	-	(154.713)
Altas	8.380	-	-	12.417	20.797
Transferencias desde PPE	-	-	4.152	-	4.152
Transferencias	-	-	14.702	(14.702)	-
Saldo al cierre del ejercicio	190.771	-	35.778	225.187	451.736

- (1) Derivado, para aquellas propiedades de inversión valuadas en dólares, de una evolución del tipo de cambio US\$/peso inferior a la inflación en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

En los períodos finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 631 y \$ 244, respectivamente, en concepto de alquileres.

6.3. Inventario

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Inventario terminado	18.801	17.551
Inventario - materiales	28.955	30.022
Inventario en proceso (*)	253.585	233.505
Inventario de tierras	74.028	19.095
Total	375.369	300.173
Corrientes		
Inventario terminado (**)	252.583	202.687
Inventario de reventa	130	1.754
Inventario en proceso (*)	58.055	165.865
Total	310.768	370.306

(*) Los costos financieros activados al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$15.139 y \$6.254, respectivamente.

Por el período finalizado al 30 de septiembre de 2025 los costos financieros no corrientes y corrientes ascendieron a \$ 2.168 y \$ 12.971 respectivamente, mientras que para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a \$ 2.477 y \$ 3.777 respectivamente.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

(**) Por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, incluye gastos de obra por:

	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	4.300	7.081
Servicios de terceros	2.300	6.886
Combustibles y otros	761	1.611
Depreciación de PPE	858	1.116
Seguros	131	-
Viáticos y movilidad	231	178
Electricidad y otros servicios	115	124
Otros beneficios al personal	14	22
Gastos diversos	40	505
Total	8.750	17.523

6.4. Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras entidades

	30/09/2025	31/12/2024
Nordelta S.A.	31.660	59.213
Argencons S.A. (Nota 17)	7.625	-
Otras inversiones	161	161
Total	39.446	59.374

La inversión en Nordelta S.A. ha sido valuada de acuerdo con el método de la participación en base a los estados financieros de dicha sociedad a la fecha de cierre del período, los cuales fueron presentados bajo NIIF.

La inversión en Argencons S.A. ha sido valuada de acuerdo con el método de la participación en base a la información financiera de dicha sociedad a la fecha de cierre del período con ajustes de reconciliación a NIIF.

Por su parte, las inversiones en CECNOR S.A. y Asociaciones Civiles y Vecinales han sido valuadas al valor original reexpresado, según lo descrito en la Nota 2.3., el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Deudores por ventas de bienes	1.025	396
Deudores por cesiones de derechos sobre bienes en construcción	-	189
Total	1.025	585
	30/09/2025	31/12/2024
Corrientes		
Deudores por ventas de bienes	1.390	3.242
Deudores por cesiones de derechos sobre bienes en construcción	1.496	3.921
Deudores por alquileres	55	61
Subtotal	2.941	7.224
Provisión para pérdidas esperadas	(744)	(620)
Total	2.197	6.604

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, la evolución de la provisión para pérdidas esperadas era la siguiente:

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
 Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

30/09/2025						
Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (*)	Disminuciones (*)	Diferencia de conversión	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período/ ejercicio	
Provisión para pérdidas esperadas	(620)	(102)	38	(128)	68	(744)
Total al 30/09/2025	(620)	(102)	38	(128)	68	(744)
Total al 31/12/2024	(1.042)	(37)	26	(101)	534	(620)

(*) Los aumentos se exponen en la Nota 6.17 Gastos de comercialización y las disminuciones se deben a utilización de provisión.

6.6. Otros créditos

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Créditos fiscales	11.861	4.332
Anticipos a proveedores	8.597	7.908
Gastos diferidos (*)	5.102	8.040
Crédito UTE	258	231
Total	25.818	20.511
Corrientes		
Gastos diferidos (*)	9.660	9.507
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	6.011	4.989
Créditos fiscales	1.712	1.220
Gastos a recuperar	1.383	868
Anticipos a proveedores	679	603
Diversos	384	326
Anticipos de honorarios a Directores y Síndicos	329	461
Anticipos de impuestos del exterior	262	70
Otros créditos a cobrar	115	1.622
Crédito UTE	24	20
Valores a depositar	6	28
Total	20.565	19.714

(*) Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente y serán reconocidos en resultados al momento del reconocimiento del ingreso por venta relacionado. Por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 el monto imputado a resultados de dichos costos ascendió a \$4.542 y \$ 4.659, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	30/09/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en moneda extranjera (Nota 12.2)	13.144	10.326
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	1.807	35.570
Valores representativos de deuda en moneda extranjera (Nota 12.2)	158.839	229.410
Valores representativos de deuda en pesos	-	660
Total	173.790	275.966

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado de flujos de efectivo)

	30/09/2025	30/09/2024
Efectivo y saldos en bancos	10.786	15.221
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	10.786	15.221
Efectivo y saldos en bancos	28.869	72.710
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	28.869	72.710

6.9. Pasivo del contrato

La Sociedad comercializa sus emprendimientos inmobiliarios, generalmente, a través de la firma de boletos de compraventa, mediante los cuales los compradores realizan pagos periódicos previos a la traspasación del dominio de la propiedad.

En consecuencia, el saldo de los pasivos del contrato representa el monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad (tal lo especificado en el boleto de compraventa), lo que ocurra primero.

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos de clientes recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	30/09/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	86.364	102.466
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	235.071	213.311
Anticipos de clientes recibidos	321.435	315.777
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	90.933	68.608
Contratos con clientes vigentes y señas	412.368	384.385

(*) Corresponde a la estimación de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compraventa vigentes al cierre del período/ejercicio que se informa.

Los cambios significativos en los anticipos de clientes se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por entrega de posesión de bienes; y c) devengamiento de intereses, por existir un componente de financiación.

El monto imputado a resultados como ingreso por venta de bienes de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 81.668 y \$71.852, respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	30/09/2025	31/12/2024
Proveedores	9.210	5.856
Provisiones facturas a recibir	8.909	9.748
Total	18.119	15.604

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

	30/09/2025	31/12/2024
Corrientes		
Impuesto a las ganancias a pagar	554	496
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	-	19.829
Total	554	20.325

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.12. Deudas financieras

	30/09/2025	31/12/2024
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	16.137	-
Descubierto bancario	87	3
Total	16.224	3

	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio	Resultado por la posición monetaria neta	Intereses	Saldos al final del periodo
Deudas financieras	3	48.352	(37.631)	3.152	(2.049)	4.397	16.224
Total al 30/09/2025	3	48.352	(37.631)	3.152	(2.049)	4.397	16.224
Total al 30/09/2024	39.803	15.097	-	(18.271)	(1)	315	36.943

6.13. Otras deudas

	30/09/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	544	821
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	471	8.022
Depósitos en garantía	134	93
Cobros a reintegrar	208	-
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	-	190
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	329	461
Retenciones a depositar	154	213
Anticipo recibido por venta de terreno	5.228	4.199
Bienes personales responsable sustituto	-	3.072
Impuesto a los sellos a pagar	-	171
Diversos	1.345	403
Total	8.413	17.645

6.14. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del periodo/ejercicio
Contingencias	2	-	2
Total al 30/09/2025	2	-	2
Total al 31/12/2024	5	(3)	2

La Sociedad ha registrado una provisión para potenciales reclamos que pudieran surgir del desarrollo normal de sus operaciones, aplicando un criterio prudente desde el punto de vista sus asesores legales y en la evaluación de la mejor estimación de dicho importe. Se estima que los mismos no tendrán un efecto material en el resultado de las operaciones, ni en el flujo de efectivo o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad considera que no existe suficiente evidencia objetiva para determinar el período del potencial egreso de efectivo por la falta de experiencia en casos similares. No se esperan reembolsos con relación a las provisiones en el corto plazo.

Adicionalmente, en la Nota 11 se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas al negocio conjunto Nordelta S.A.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa**
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por venta de bienes	116.849	103.659	61.967	50.980
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	631	244	222	85
Total	117.480	103.903	62.189	51.065

Los ingresos por venta de bienes se reconocen en un momento en el tiempo. Mientras que los ingresos por alquileres y otros servicios se reconocen a lo largo del tiempo. Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, no existen clientes que concentren un porcentaje que exceda el 10%.

6.16. Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (a)	221.992	212.575	-	-
Transferencias desde inventarios en proceso	149.244	125.102	149.244	125.102
Transferencias desde PPE	-	1.791	-	1.791
Altas	-	2.142	-	-
Diferencia de conversión	(15.268)	(19.317)	(5.902)	1.719
Existencia de inventario al cierre del período (a)	(271.514)	(262.217)	(92.192)	(98.947)
Costo de los bienes vendidos	84.454	60.076	51.150	29.665

(a) Inventario terminado y reventa.

6.17. Gastos de comercialización

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	1.022	1.015	327	437
Expensas	4.181	1.727	1.566	637
Honorarios y retribuciones	3.704	910	1.565	301
Comisiones	3.422	3.974	1.072	1.941
Impuestos, tasas y contribuciones	2.113	4.688	741	1.912
Gastos de marketing	1.155	1.576	482	427
Gastos de reparación y mantenimiento	1.028	1.162	168	481
Gastos de ventas	824	593	367	206
Gastos de posventa	245	1.046	69	424
Depreciación de PPE	166	285	63	96
Electricidad y otros servicios	127	105	52	40
Deudores incobrables	102	13	98	(2)
Gastos de informática	81	141	-	49
Viáticos y movilidad	3	-	2	-
Gastos diversos	58	510	12	264
Total	18.231	17.745	6.584	7.213

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.18. Gastos de administración

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	6.018	8.981	2.159	3.285
Honorarios y retribuciones	3.591	2.024	1.139	241
Impuestos, tasas y contribuciones	3.373	2.673	1.698	1.182
Gastos de informática	1.977	3.175	581	1.012
Gastos de reparación y mantenimiento	1.424	238	814	93
Otros beneficios al personal	795	762	374	307
Viáticos y movilidad	158	62	81	27
Retribuciones directores y síndicos	351	526	100	55
Depreciación de PPE	279	197	85	66
Expensas	249	134	92	70
Electricidad y otros servicios	167	125	61	56
Gastos bancarios	309	542	104	156
Seguros	71	76	39	24
Alquileres	111	29	40	17
Gastos diversos	320	694	193	298
Gastos por juicios	-	144	-	1
Total	19.193	20.382	7.560	6.890

6.19. Otros ingresos operativos

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por otros servicios prestados	111	323	9	119
Resultados por cesiones y rescisiones	488	186	(84)	1
Total	599	509	(75)	120

6.20. Otros egresos operativos

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Costos adicionales por obras	3.232	3.671	1.508	1.247
Impuesto al valor agregado no recuperable	1.929	1.654	528	537
Resultados por cesiones y rescisiones	718	822	103	160
Otros resultados	1.410	-	178	-
Total	7.289	6.147	2.317	1.944

6.21. Ingresos financieros

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	10.338	-	2.986	-
Diferencia de cambio	209.916	20.986	207.592	(8.329)
Intereses ganados	4.685	4.274	1.546	2.107
Total	224.939	25.260	212.124	(6.222)

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122

Costán H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa**

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.22. Costos financieros

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	-	45.841	-	(16.909)
Resultado de instrumentos financieros derivados	589	-	589	-
Diferencia de cambio	212.830	19.233	205.055	(3.771)
Intereses perdidos	18.480	1.183	10.066	339
Total	231.899	66.257	215.710	(20.341)

7. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias

Con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta, a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), las escalas para el pago del impuesto a las ganancias.

La escala vigente al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en pesos):

30 de septiembre de 2025 (en pesos)				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 101.679.575	\$ -	25%	\$ -
\$ 101.679.575	\$ 1.016.795.753	\$ 25.419.894	30%	\$ 101.679.575
\$ 1.016.795.753	En adelante	\$ 299.954.747	35%	\$ 1.016.795.753
31 de diciembre de 2024 (en pesos)				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 34.703.523	\$ -	25%	\$ -
\$ 34.703.523	\$ 347.035.230	\$ 8.675.880	30%	\$ 34.703.523
\$ 347.035.230	En adelante	\$ 102.375.393	35%	\$ 347.035.230

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de septiembre de 2025 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

La Sociedad aplicó la tasa del 35% para el cálculo del impuesto a las ganancias del período finalizado el 30 de septiembre de 2025.

El cargo o beneficio neto a resultados por impuesto a las ganancias está compuesto de la siguiente manera:

	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto a las ganancias corriente	(3.694)	(17.458)
Diferencia provisión y declaración jurada	(264)	(31)
Impuesto a las ganancias diferido	10.465	55.826
Impuesto a las ganancias	6.507	38.337

La conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuesto es la siguiente:

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	30/09/2025	30/09/2024
Resultado del período antes del impuesto a las ganancias	6.704	(161.433)
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(2.346)	56.502
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4.621	9.560
Resultado por posición monetaria neta y otros	4.656	(27.694)
Diferencia provisión y declaración jurada de ejercicio anteriores	(264)	(31)
Beneficio a resultados por impuesto a las ganancias	6.667	38.337

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los períodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	31/12/2024	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	30/09/2025
Propiedad, planta y equipo	(9.001)	143	-	-	(8.858)
Propiedades de inversión	(148.650)	(7.153)	-	-	(155.803)
Otros activos	(399)	335	-	-	(64)
Inventario	(168.387)	11.871	-	(859)	(157.375)
Inversión en asociadas, subsidiarias y negocios conjuntos	(1.683)	299	(7)	(456)	(1.847)
Otros créditos	(6.073)	896	-	-	(5.177)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(532)	363	-	5	(164)
Pasivos del contrato	42.011	(3.180)	-	-	38.831
Provisión para contingencias	966	77	-	43	1.086
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(46)	46	-	-	-
Quebrantos	426	6.768	-	(215)	6.979
Pasivo por impuesto diferido neto	(291.368)	10.465	(7)	(1.482)	(282.392)

	31/12/2023	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	30/09/2024
Propiedad, planta y equipo	(7.734)	(1.268)	-	(3)	(9.005)
Propiedades de inversión	(196.679)	47.694	-	-	(148.985)
Otros activos	(53)	(47)	-	-	(100)
Inventario	(176.353)	(6.801)	-	4.112	(179.042)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(2.929)	1.468	79	(286)	(1.668)
Otros créditos	(8.772)	1.946	-	-	(6.826)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(4.945)	3.785	-	404	(756)
Pasivos del contrato	35.962	13.442	-	-	49.404
Provisión para contingencias	1.623	(605)	-	(40)	978
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(121)	71	-	-	(50)
Quebrantos	5.363	(3.859)	-	(744)	760
Pasivo por impuesto diferido neto	(354.638)	55.826	79	3.443	(295.290)

El pasivo por impuesto diferido relacionado con diferencias temporarias de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos que no fue reconocido debido a que la Sociedad es capaz de controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y es probable que las mismas no se reviertan en el futuro previsible tal como lo prevé el párrafo 39 de la NIC 12 asciende a \$ 6.298 y \$ 31.261 al 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Asimismo, al 30 de septiembre de 2025 la Sociedad posee quebrantos impositivos que estima recuperables y cuya fecha de prescripción es la siguiente:

Año de prescripción	30/09/2025
2025	41
2026	64
2027	63
2030	6.811
Total	6.979

8. Patrimonio

8.1. Capital social

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 el capital social de Consultatio S.A. asciende a \$ 410 encontrándose totalmente suscrito, integrado e inscripto.

La Sociedad no está sujeta a ningún requerimiento de capital fijado externamente. Asimismo, gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Con fecha 24 de abril de 2025 la Asamblea General Ordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó desafectar parcialmente la reserva facultativa por un total de \$ 123.591 para la absorción de pérdidas acumuladas por \$ 93.829 y distribución de dividendos entre los accionistas por \$ 29.762.

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas

9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, los saldos de las sociedades consolidadas con otras partes relacionadas son los siguientes:

	30/09/2025	31/12/2024
Activo corriente		
Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	3.222	34.842
	3.222	34.842
Otros créditos		
Nordelta S.A.	2.795	26
Lago Norte Propiedades S.A.	174	87
Asociación Vecinal de Puertos del Lago S.A.	108	110
Argencons S.A.	209	-
Asociación Civil Acacias S.A.	26	138
Asociación Civil Araucarias S.A.	24	149
Asociación Civil Muelles S.A.	44	163
Asociación Civil Vistas S.A.	-	4
Asociación Civil Costas	-	102
Asociación Civil Los Ceibos S.A.	-	104
Asociación Civil Riberas de Escobar S. A.	-	45
Accionistas	2.631	4.061
Total Otros Créditos	6.011	4.989

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	30/09/2025	31/12/2024
Activo no corriente		
Otros activos- Anticipo por compra de tierras		
Nordelta S.A. (Nota 16)	19.969	-
	19.969	-
	30/09/2025	31/12/2024
Pasivo corriente		
Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades		
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	16.137	-
	16.137	-
Otras deudas		
Accionistas	-	190
	-	190
Saldos con Accionistas		
Pasivos del contrato		
Accionistas	816	612
	816	612

9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 con otras partes relacionadas no consolidadas son las siguientes:

	Ganancia/(pérdida)	
	30/09/2025	30/09/2024
Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades		
Inventario		
Comisiones		
Lago Norte Propiedades SA	(71)	(116)
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Accionistas	(24)	(70)
Consultatio Asset Management SA	-	(1)
Nordelta SA	-	(1)
Costos financieros		
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	(747)	(1.879)
Intereses		
Nordelta SA	(239)	(257)
Saldos con accionistas		
Otros ingresos		
Fletamiento Avión		
Accionistas	74	195

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Al 30 de septiembre de 2025 Consultatio ha recibido dividendos de Nordelta S.A. por \$ 40.494, parte de los cuales han sido compensados con Deudas financieras por \$ 37.628. Por otro lado, la Sociedad recibió en concepto de desembolsos que incrementan la Deuda financiera con Nordelta S.A., activos financieros y se firmaron compromisos de compra de macrolotes por un total de \$ 21.326 y \$ 19.431, respectivamente.

9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

El Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS), controlado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), organismo dependiente del Gobierno Nacional de la República Argentina, tiene un 24,88% de participación en el capital y votos de la Sociedad y por lo tanto tiene influencia significativa sobre la Sociedad.

Con respecto a los saldos y transacciones con ANSES (y otras entidades dependientes del Gobierno Nacional de la República Argentina), la Sociedad aplicó la exención prevista en el párrafo 25 de NIC 24.

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 excepto por la distribución de dividendos por \$ 7.207 y \$ 9.511, respectivamente.

Las transacciones colectivamente, pero no individualmente, significativas se vinculan con el pago de impuestos y cargas sociales al Gobierno Nacional de la República Argentina.

9.4. Remuneración a la Administración

Durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Beneficios a corto plazo	325	499	91	44

No existen préstamos otorgados a directores, ni al personal, ni ningún otro tipo de beneficio.

10. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2024 Consultatio Real Estate LLC mantenía depositados en cuentas restringidas (cuentas "escrow") depósitos recibidos de potenciales compradores por \$170 de la misma naturaleza.

Dichos fondos han sido clasificados como corrientes y expuestos en el rubro "Efectivo restringido".

11. Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (Ex Administración Federal de Ingresos Públicos) a Nordelta S.A., en carácter de beneficiaria de Fideicomisos ya liquidados

En relación con dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el periodo de nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2025. Para mayor detalle e información remitirse a la nota 11 de los estados financieros consolidados emitidos al 31 de diciembre de 2024.

12. Instrumentos financieros

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la nota respectiva incluida en los estados financieros consolidados anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

12.1 Instrumentos financieros por categoría

	30/09/2025		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	161	161
Otros créditos (*)	-	6.798	6.798
Créditos por venta de bienes y servicios	-	3.222	3.222
Inversiones en activos financieros	173.790	-	173.790
Efectivo y equivalente de efectivo	-	28.869	28.869
	173.790	39.050	212.840
	31/12/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	161	161
Otros créditos (*)	-	5.566	5.566
Créditos por venta de bienes y servicios	-	7.189	7.189
Inversiones en activos financieros	275.966	-	275.966
Efectivo restringido	-	170	170
Efectivo y equivalente de efectivo	-	10.786	10.786
	275.966	23.872	299.838

(*) No incluye anticipos, créditos fiscales, gastos a recuperar ni gastos pagados por adelantado.

	30/09/2025	31/12/2024
	Costo amortizado	Costo amortizado
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	18.119	15.604
Deudas financieras	16.224	3
Otras deudas (*)	1.812	1.147
	36.155	16.754

(*) No incluye pasivos laborales ni pasivos fiscales.

12.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-	Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 30/09/2025
Activo			
Activo no corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$ 0,7	1.371	1.025
Otros créditos	UY\$ 6	39,84	258
Total activo no corriente en moneda extranjera			1.283
Activo corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$ 1	1.371	1.390
Créditos por cesión de bienes	US\$ 1	1.371	1.496
Otros créditos	US\$ 5	1.371	6.855
Otros créditos	UY\$ 0,6	39,84	24
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	US\$ 125	1.371	171.983
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 21	1.371	28.181
Efectivo y equivalentes de efectivo	UY\$ 1	39,84	40
Total activo corriente en moneda extranjera			209.969
Total activo en moneda extranjera			211.252

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025 se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-	Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 30/09/2025-
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	US\$ 6	1.380	8.280
Deudas financieras	US\$ 12	1.380	16.137
Deudas fiscales	US\$ 0,4	39,84	554
Total pasivo corriente en moneda extranjera			24.971
Total pasivo en moneda extranjera			24.971
Posición neta			186.281

(*) Convertidos a los tipos de cambio aplicables vigentes al último día hábil al cierre de las operaciones a dicha fecha.

13. Valor razonable de los activos y pasivos

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 Gerencia de la Sociedad.

En los casos en que la información utilizada para determinar los valores razonables incluya más de un nivel de información, de acuerdo con la jerarquía antes definida, el valor razonable ha sido categorizado en el nivel más bajo que sea significativo para su determinación.

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos:

	30/09/2025			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	173.790	-	-	173.790
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	208.400	208.400
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	37.343	-	37.343
Total	173.790	37.343	208.400	419.533

	31/12/2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	275.966	-	-	275.966
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	190.771	190.771
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	35.778	-	35.778
Total	275.966	35.778	190.771	502.515

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable fue determinado a través de valuaciones internas y/o de valuaciones de valuadores independientes de la Sociedad que cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes.

El valor razonable ha sido determinado con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder: ajustes por comercialización sin impactos significativos en el valor total (Nivel 2) y ajustes de homogeneización y comercialización (Nivel 3).

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante dicho período.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en los Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable:

Ítem	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en US\$ por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a construcción, superficie, ubicación y mejoras
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en US\$ por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, mejoras, construcción y ubicación

A continuación, se detallan los datos de entrada no observables significativos y la sensibilidad de valor razonable a datos de entrada no observables significativos para mediciones clasificadas en el Nivel 3 de jerarquía de valor razonable:

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogenización: • Superficie • Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,95 Valores factores de homogenización: 0,662 – 1,2

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2025	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	35.778	1.565	-	37.343	1.565
Propiedades de inversión - Nivel 3	190.771	13.900	3.729	208.400	13.900
Total	226.549	15.465	3.729	245.743	15.465

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	28.850	(11.658)	-	17.192	(11.658)
Propiedades de inversión - Nivel 3	325.178	(136.655)	5.246	193.769	(136.655)
Total	354.028	(148.313)	5.246	210.961	(148.313)

(*) El cargo a resultados fue imputado a la línea "resultado por valuación de propiedades de inversión" del estado de resultados integrales.

De acuerdo con lo indicado en el párrafo 29 de NIIF 7, no se presenta información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado debido a que el Directorio considera que los valores de libros de dichos activos y pasivos son una aproximación razonable de sus valores razonables al cierre del período/ejercicio.

14. Información sobre segmentos de negocio

La NIIF 8 requiere que la Sociedad proporcione información acerca de sus segmentos de operaciones sobre la base de informes internos evaluados regularmente por el presidente de la Sociedad, máxima autoridad en la toma de decisiones, a fin de asignar recursos y de evaluar el rendimiento de los distintos segmentos. Para asignar recursos y evaluar rendimiento se considera el volumen de operaciones de venta (boletos firmados) e inversión de los proyectos. La medida de resultados utilizada por la máxima autoridad en la toma de decisiones es el "Resultado total del segmento".

Durante el último trimestre del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, se ha creado un nuevo segmento reportable denominado "Servicios desarrollo inmobiliario", debido a la adquisición de Argencons S.A. (ver Nota 17).

Los segmentos reportables definidos de acuerdo con la NIIF 8 son:

- **Urbanizaciones:** Desarrollo, comercialización y administración de emprendimientos inmobiliarios, para usos múltiples. Su actividad principal incluye la revalorización de la tierra, destinada a la venta de lotes unifamiliares (a usuarios finales) y macrolotes a otras desarrolladoras. Actualmente el segmento incluye: En Argentina, Puertos; en Uruguay, Las Garzas, la Dolfina Punta del Este y el proyecto ubicado en Montevideo.
- **Urbanizaciones Nordelta:** Responde a la esencia del segmento urbanizaciones, pero corresponde a Nordelta S.A. (negocio conjunto).
- **Edificios:** Desarrollo de complejos residenciales, principalmente destinados a la venta. Actualmente el segmento incluye: En Argentina, Quartier Ocampo, Oceana Puerto Madero, Oceana Nordelta y Huelgo 475; en Estados Unidos, Oceana Bal Harbour. Desarrollo de oficinas corporativas triple A, principalmente destinadas al alquiler y/o venta. Actualmente el segmento incluye: Torre Catalinas Plaza y Torre Catalinas Rio.
- **Servicios desarrollo inmobiliario:** Actualmente el segmento incluye a Argencons S.A. (asociada, con influencia significativa). Creación de fideicomisos al costo, utilizando la innovación, tanto en productos como en nuevas ubicaciones, anticipando las tendencias del mercado.

A continuación, se presentan los principales saldos y operaciones por segmento. En virtud que la información por segmento incluye información relacionada con Nordelta S.A. (negocio conjunto no consolidado en los presentes estados financieros) y Argencons S.A. (asociada no consolidada sobre la que se posee influencia significativa), se presenta una conciliación entre la información de segmento presentada y la que surge de los estados financieros intermedios consolidados condensados relativa a los ingresos por ventas de bienes y servicios prestados, al resultado antes de impuestos y al total de los activos y pasivos.

La información que se presenta a continuación está en línea con lo establecido por la NIC 29 (ajustada por inflación).

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Urbanizaciones	Urbanizaciones Nordelta	Edificios	Servicio desarrollo inmobiliario	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Ingresos	62.121	64.579	55.359	1.015	183.074	(65.594)	117.480
Costo	(38.243)	(20.016)	(46.211)	(94)	(104.564)	20.110	(84.454)
Resultado bruto	23.878	44.563	9.148	921	78.510	(45.484)	33.026
Resultado por valuación de propiedades de inversión	15.465	296	-	-	15.761	(296)	15.465
Resultado total	39.343	44.859	9.148	921	94.271	(45.780)	48.491
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(44.114)	(44.114)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	13.202	13.202
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-	-	-	-	(10.939)	(10.939)
Otros ingresos y egresos, netos	-	-	-	-	-	67	67
Resultado antes de impuestos	39.343	44.859	9.148	921	94.271	(87.564)	6.707
Propiedades de inversión	249.041	15.416	222.755	5.206	492.418	(20.622)	471.796
Propiedad, planta y equipo	-	11.606	-	2.527	14.133	(14.133)	-
Inventario	520.497 (1.)	467.990	194.543 (3.)	-	37.988	(37.988)	686.137
Inversiones en activos financieros	-	31.149	-	6.839	1.154.127	(467.990)	-
Créditos por ventas de bienes y servicios	2.467	2.095	1.499	-	6.061	(2.839)	3.222
Otros créditos	38.940	104.667	4.562	1.367	178.439	(83.184)	95.255
Activos del segmento	810.945	632.923	423.359	15.939	1.883.166	(626.756)	1.256.410
Otros activos	-	-	-	656	656	280.004	280.660
Total activos	810.945	632.923	423.359	16.595	1.883.822	(346.752)	1.537.070
Pasivos del contrato	195.516 (2.)	379.437	125.918 (4.)	4.750	705.621	(384.187)	321.434
Pasivos del segmento	195.516	379.437	125.918	4.750	705.621	(384.187)	321.434
Otros pasivos	-	-	-	711	711	324.994	325.705
Total pasivos	195.516	379.437	125.918	5.461	706.332	(59.193)	647.139

- (1) Incluye \$ 40.836 correspondientes al proyecto Las Garzas, \$ 37.373 al proyecto ubicado en Montevideo y \$ 15.795 al proyecto la Dolfina Punta del Este.
- (2) Incluye \$ 9.084 correspondientes al proyecto Las Garzas.
- (3) Incluye \$ 33.063 y \$ 106.986 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.
- (4) Incluye \$ 10.136 y \$ 101.131 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Urbanizaciones	Urbanizaciones Nordelta	Edificios	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Ingresos	77.170	184.593	26.732	288.495	(184.592)	103.903
Costo	(39.190)	(38.789)	(20.885)	(98.864)	38.788	(60.076)
Resultado bruto	37.980	145.804	5.847	189.631	(145.804)	43.827
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(148.313)	(8.925)	-	(157.238)	8.925	(148.313)
Resultado total	(110.333)	136.879	5.847	32.393	(136.879)	(104.486)
Gastos operativos	-	-	-	-	(43.765)	(43.765)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	27.315	27.315
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-	-	-	(31.165)	(31.165)
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	(9.332)	(9.332)
Resultado antes de impuestos	(110.333)	136.879	5.847	32.393	(193.826)	(161.433)

	Urbanizaciones	Urbanizaciones Nordelta	Edificios	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Propiedades de inversión	229.735	16.023	222.001	467.759	(16.023)	451.736
Inventario	468.602 (1.)	468.793	201.877 (3.)	1.139.272	(468.793)	670.479
Créditos por ventas de bienes y servicios	1.549	1.860	6.258	9.667	(2.478)	7.189
Otros créditos	20.431	19.925	5.368	45.724	(5.499)	40.225
Activos del segmento	720.317	506.601	435.504	1.662.422	(492.793)	1.169.629
Otros activos	-	-	-	-	377.044	377.044
Total activos	720.317	506.601	435.504	1.662.422	(115.749)	1.546.673
Pasivos del contrato	183.361 (2.)	313.897	132.416 (4.)	629.674	(313.897)	315.777
Pasivos del segmento	183.361	313.897	132.416	629.674	(313.897)	315.777
Otros pasivos	-	-	-	-	344.947	344.947
Total pasivos	183.361	313.897	132.416	629.674	31.050	660.724

- (1) Incluye \$ 37.992 correspondientes al proyecto Las Garzas.
(2) Incluye \$ 9.080 correspondientes al proyecto Las Garzas.
(3) Incluye \$ 127.089 y \$ 188.787 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.
(4) Incluye \$ 14.664 y \$ 171.701, correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

Tal lo requerido por la NIIF 8, la principal diferencia entre la información por segmentos y la presentada en los estados financieros intermedios consolidados condensados se origina en la inclusión en la información de segmentos, de la información financiera correspondiente a Nordelta S.A. y Argencons S.A., la cual es eliminada en la columna de "conciliación" por no ser dicha sociedad incluida en el proceso de consolidación del Grupo. Asimismo, en la línea "otros créditos de los segmentos" solo se incluyen conceptos directamente vinculados con la actividad inmobiliaria.

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

A continuación, se presenta información geográfica de activos no corrientes e ingresos por ventas de bienes y servicios prestados de la Sociedad y sus subsidiarias (no incluye Nordelta S.A. ni Argencons S.A., sociedades no consolidadas en los estados financieros intermedios consolidados condensados):

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPECEBA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

30/09/2025				
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	109.246	2.072	6.162	117.480
Propiedad, planta y equipo	29.902	-	-	29.902
Propiedades de inversión	471.796	-	-	471.796
Inventario	281.365	94.004	-	375.369
Otros activos	162	-	-	162
Total	783.225	94.004	-	877.229

30/09/2024				
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	91.504	2.731	9.668	103.903

31/12/2024				
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Propiedad, planta y equipo	30.586	-	-	30.586
Propiedades de inversión	451.736	-	-	451.736
Inventario	262.181	37.992	-	300.173
Otros activos	162	-	-	162
Total	744.665	37.992	-	782.657

15. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado

En relación con parcelas de terreno expuestas en la nota 6.2 (Bienes en construcción), con fecha 3 de octubre de 2023, la Sociedad recibió una notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado (AGP) notificando la Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables que dispuso revocar la Disposición 97 de la ex Subsecretaría de Puertos, Vías Navegables y Marina Mercante de fecha 31 de agosto de 2016; solicitando asimismo que se aporte la documentación por la cual la Sociedad es propietaria de los inmuebles ubicados en la zona denominada Catalinas 2, e individualizados como Parcelas 5 (ex 7), 6 y 7 (ex 5), sitos en Eduardo Madero s/n entre Boulevard Grierson y calle San Martín. La Sociedad ha presentado la documentación solicitada junto con un recurso administrativo cuestionando la señalada Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables.

Con fecha 2 de julio de 2025 la recientemente creada Agencia Nacional de Puertos y Navegación ("ANPYN"), que es la autoridad portuaria nacional, emitió la Resolución número RESOL-2025-29-APN-ANPYN#MEC mediante la cual aprobó los nuevos límites terrestres y acuáticos y la jurisdicción portuaria de Puerto Nuevo del Puerto de Buenos Aires, resultando de tal delimitación y deslinde que los inmuebles propiedad de la Sociedad que se mencionan en el párrafo anterior quedan fuera de la jurisdicción portuaria. Tal situación es comparable con lo que había previsto la Disposición 97 de la ex Subsecretaría de Puertos, Vías Navegables y Marina Mercante con fecha 31 de agosto de 2016.

Por otra parte, con fecha 4 de agosto de 2025 la mencionada ANPYN solicitó a la Sociedad mediante nota que, a los fines de poder resolver el recurso interpuesto, aclare una cuestión menor relacionada con su personería jurídica, y puso en conocimiento de esta la opinión de la Procuración del Tesoro de la Nación (la "PTN") ante la cuestión planteada por la Sociedad en el recurso administrativo oportunamente interpuesto. A través de su intervención, la PTN concluyó - resumidamente- mediante nota NO-2025-84842267 que la Resolución No. 101/16 por la que la Agencia Nacional de Bienes del Estado (la "AABE") dispuso la desafectación de las tierras portuarias involucradas resulta válido, con prescindencia de que al momento de su dictado tales terrenos hayan o no estado incluidos dentro de la jurisdicción portuaria, circunstancia que carece de relevancia a esos efectos. Ello, en virtud de la normativa entonces vigente (v. DNU No. 1382/12 y su reglamentación) y el tenor de los bienes involucrados (bienes de dominio público artificial).

Si bien a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados no se ha recibido

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

ninguna notificación informando la resolución del recurso interpuesto, en opinión de la Dirección de la Sociedad, y sus asesores legales internos y externos, a tenor de la resolución RESOL-2025-29-APN-ANPYN#MEC dictada por la ANPYN y la opinión de la PTN en su nota NO-2025-84842267, la cuestión ha devenido abstracta. Precautoriamente, se le seguirá dando seguimiento al recurso hasta el cierre del expediente.

16. Adquisición de tierras

Durante el mes de diciembre de 2024, a través de su subsidiaria uruguaya Bislun SAS, la Sociedad adquirió un terreno de aproximadamente 141 hectáreas localizado en el Departamento de Montevideo, República Oriental del Uruguay, por un valor de aproximadamente U\$S 13 millones. Dicha adquisición tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sujeto a la obtención de los permisos correspondientes. Con fecha 25 de febrero de 2025 la Sociedad canceló la compra del terreno mencionado.

El 7 de enero de 2025, Consultatio ha firmado un contrato de compraventa por la adquisición del 100% de GDB SAS radica en la República Oriental del Uruguay. El capital autorizado es de UY\$ 100.000 (pesos uruguayos cien mil) representado por 100.000 acciones nominativas, endosables de un valor nominal cada una de UY\$ 1. GDB SAS resultó adjudicada de un inmueble de aproximadamente 145 hectáreas en el Departamento de Maldonado. La adjudicación se realizó en el marco de un remate público, en el cual la subsidiaria presentó la oferta ganadora por un monto de U\$S 10 millones, saldo que fue cancelado duramente el mes de febrero de 2025.

En la reunión de Directorio de Consultatio celebrada el 14 de marzo de 2025 se aprobó la compra de seis macrolotes, ubicados en el área denominada Nordelta Centro, a la parte relacionada Nordelta S.A., por un total de US\$ 16,67 millones, incluyéndose en el rubro otros activos no corrientes y exponiéndose en Nota 9 de saldos con partes relacionadas por el valor de \$ 19.969, debido a que a la fecha de cierre del presente periodo no se encuentra en posesión de la Sociedad.

Por último, con fecha 5 de mayo de 2025 mediante una subasta pública, Consultatio ha sido adjudicada de un terreno ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Palermo, en la calle Soldado de la Independencia, por un valor de US\$ 21,2 millones. Dicha compra ha sido cancelada en su totalidad de acuerdo con los plazos estipulados en dicha adjudicación incluyéndose en el rubro otros activos no corrientes por el valor de \$ 28.903, debido a que a la fecha de cierre del presente periodo no se encuentra en posesión de la Sociedad.

17. Adquisición de participación en Argencons S.A.

Con fecha 2 de junio de 2025 Consultatio S.A. celebró un acuerdo con Argencons S.A. para la compra del 51% de su paquete accionario. A través de esta operación, Consultatio S.A. se afianza en el mercado de la construcción y desarrollo, dando un nuevo paso en su estrategia de expansión, diversificación y crecimiento.

A la misma fecha, en virtud de lo establecido en el Acuerdo de Accionistas, determinadas decisiones estratégicas, incluyendo aquellas relacionadas con operaciones societarias relevantes, requieren de la aprobación de al menos el 69% del capital social de Argencons S.A. En base a lo descrito en el párrafo anterior y de acuerdo con la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" Consultatio S.A. no posee control ni control conjunto y obtuvo influencia significativa sobre Argencons S.A. reconociendo esta transacción sobre bases similares a una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3 "Combinaciones de Negocios".

Consultatio ha adquirido 1.275.000 acciones de Argencons, lo que representan el 51% del capital social. Por tal operación, Consultatio abonó US\$ 12,7 millones equivalentes a \$ 15.828.

Los importes correspondientes al 51% reconocidos respecto de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se detallan en la tabla a continuación:

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibarra
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Valor razonable a la fecha de adquisición (Moneda Sep-25)
Propiedad, planta y equipo	563
Propiedades de Inversión	3.422
Otros activos	1.864
Activos intangibles	2.501
Otros créditos	231
Créditos por ventas	93
Inversiones en activos financieros	4.275
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.304
Deudas financieras	(725)
Deudas comerciales	(28)
Otras deudas	(4.617)
Pasivo por impuesto diferido	(1.546)
Total de activos adquiridos y pasivos asumidos	7.337
Llave de negocio por combinación de negocios	8.491
Consideración total transferida en efectivo	15.828

Las propiedades de inversiones y propiedad, planta y equipo cuentan con un valor razonable a la fecha de adquisición de \$ 6.462 y \$ 1.063, respectivamente, totalizando 7.525 (Nota 6.4).

La asignación preliminar del precio de compra revelada anteriormente se preparó con la ayuda de un experto externo. La Gerencia de la Sociedad aplicó juicios críticos al estimar el valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, lo que implicó el uso de estimaciones y suposiciones significativas, en particular con respecto a la estimación de la probabilidad de pérdida para las contingencias, y la determinación de flujos de fondos descontados, incluidas las proyecciones de ingresos y la tasa de descuento para las proyecciones de flujo de efectivo. De acuerdo con la asignación del precio de compra, la transacción condujo al reconocimiento de un valor llave de \$ 8.491.

18. Nuevo régimen de flexibilización cambiaria

El 11 de abril de 2025, el Gobierno Nacional anunció mediante el Banco Central de la República Argentina el comienzo de la tercera etapa del Programa Económico en la que implementó un nuevo régimen cambiario en la que deja sin efecto la mayoría de las restricciones a la compra de moneda extranjera. A continuación, se mencionan las principales medidas:

- La cotización del dólar en el Mercado Libre de Cambios (MLC) podrá fluctuar dentro de una banda móvil entre \$1.000 y \$1.400, tanto el valor inferior como el valor superior de la banda evolucionarán de forma gradual y previsible: - 1% y +1% por mes, respectivamente.
- Se elimina el dólar blend y las restricciones cambiarias a las personas humanas.
- Se habilita la distribución de utilidades a accionistas del exterior a partir de los ejercicios financieros que comienzan en 2025.
- Se flexibilizan los plazos para el pago de operaciones de comercio exterior.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad no han identificado efectos adversos sobre la situación económico-financiera de la Sociedad en función de la implementación de dichas medidas.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

19. Documentación y registros de la Sociedad

Cumpliendo con la RG N° 629 de la CNV, se informa que la Sociedad mantiene papeles de trabajo e información no sensible por los periodos no prescriptos, en guarda del proveedor "Venai SA" sito en Herrera 297, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y cierta documentación relacionada con el giro comercial del proyecto Puertos se encuentra en guarda del proveedor "Archivos SRL, en titularidad de Nordelta SA. El detalle de la documentación dada en guarda se encuentra a disposición en la sede social inscripta.

20. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de septiembre de 2025 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros separados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de noviembre de 2025, fecha en que estos estados financieros intermedios consolidados condensados estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros separados, a excepción del descripto a continuación.

Con fecha 5 de octubre de 2025 la Sociedad salió adjudicada en la subasta pública convocada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) por el inmueble de más de 42.000 metros cuadrados sito en la Avenida Cerviño N° 4.820/50, esquina Avenida Bullrich N° 345, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un valor de US\$ 127 millones. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, se ha cancelado en concepto de seña un 10% del valor total, el resto del valor será cancelado mediante 3 cuotas de un 30% cada una.

21. Aprobación de estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de noviembre de 2025.

El informe de revisión los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Estados intermedios separados condensados de situación financiera al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

Activo	Nota	30/09/2025	31/12/2024
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	29.902	30.580
Propiedades de inversión	5.2	471.796	451.736
Otros activos	12	49.034	162
Inversiones en asociadas, subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades	5.3	309.247	272.464
Llave de negocio	5.4 y 13	8.491	-
Inventario	5.5	282.540	263.464
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.6	-	127
Otros créditos	5.7	24.712	20.064
Total del activo no corriente		1.175.722	1.038.597
Activo corriente			
Inventario	5.5	143.955	167.085
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.6	431	412
Otros créditos	5.7	28.393	22.055
Inversiones en activos financieros	5.8	5.257	84.984
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.9	7.841	2.372
Total del activo corriente		185.877	276.908
Total del activo		1.361.599	1.315.505
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		249.632	249.617
Resultados acumulados		587.358	584.118
Total del patrimonio		836.990	833.735
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	6	262.863	267.253
Pasivo del contrato	5.10	81.484	102.166
Provisiones	5.15	2	2
Total del pasivo no corriente		344.349	369.421
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.10	100.069	72.082
Deudas comerciales	5.11	9.536	12.696
Impuesto a las ganancias	5.12	-	14.696
Deudas financieras	5.13	65.076	2
Otras deudas	5.14	5.579	12.873
Total del pasivo corriente		180.260	112.349
Total del pasivo		524.609	481.770
Total del pasivo y del patrimonio		1.361.599	1.315.505

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Estados intermedios separados condensados de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	Nota	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.16	60.050	74.441	21.664	36.834
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.17	(37.694)	(38.730)	(13.808)	(19.670)
Utilidad bruta		22.356	35.711	7.856	17.164
Gastos de comercialización	5.18	(12.056)	(12.727)	(4.013)	(5.294)
Gastos de administración	5.19	(14.618)	(16.051)	(5.378)	(5.582)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	15.465	(148.313)	15.873	(13.261)
Otros ingresos operativos	5.21	881	900	(45)	305
Otros egresos operativos	5.22	(6.268)	(4.315)	(2.182)	(1.026)
Utilidad / (Pérdida) operativa		5.760	(144.795)	12.111	(7.694)
Resultado de inversiones subsidiarias, negocios conjuntos y otras inversiones	5.20	21.823	8.195	12.896	10.424
Ingresos financieros	5.23	213.181	21.433	208.388	(8.870)
Costos financieros	5.24	(230.257)	(38.248)	(217.857)	18.841
Otros ingresos y (egresos), netos		(121)	(9.445)	35	(9.325)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		1.684	3.706	(1.172)	(633)
Utilidad / (Pérdida) antes del impuesto a las ganancias		12.070	(159.154)	14.401	2.743
Impuesto a las ganancias	6	4.596	40.571	795	2.751
Utilidad / (Pérdida) neta del periodo		16.666	(118.583)	15.196	5.494
Otros resultados integrales					
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:					
Conversión de negocios en el extranjero		16.336	(94.298)	12.960	(7.804)
Total de otros resultados integrales		16.336	(94.298)	12.960	(7.804)
Utilidad / (Pérdida) integral del periodo		33.002	(212.881)	28.156	(2.310)
Utilidad / (Pérdida) básica y diluida por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)					
	3.2	40,65	(289,23)	37,06	13,40

(1) No existe efecto de impuesto a las ganancias sobre esta partida.

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio

Consultatio S.A.

Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	Aporte de los propietarios				Resultados acumulados					
	Primas de emisión		Transacciones entre propietarios		Conversión de negocios en el extranjero			Resultados no asignados		
	Capital social	Ajuste de capital	emisión	propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Reservados en el extranjero	Subtotal	
Saldos al 01/01/2025										
Compra de participaciones no controladoras	410	152.599	91.751	4.857	249.617	29.966	619.388	28.593	(93.829)	584.118
Absorción de resultados acumulados (*):	-	-	-	15	15	-	-	-	-	15
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(93.829)	-	93.829	-
Distribución de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(29.762)	-	-	(29.762)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	16.666	16.666
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	16.336	-	16.336
Saldos al 30/09/2025	410	152.599	91.751	4.872	249.632	29.966	495.797	44.929	16.666	587.358
										836.990

(*) Aprobada por Asamblea General Ordinaria de fecha 24 de abril de 2025 (Nota 7).

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPECEABA – T° 340 F° 122


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

60.

Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(cifras expresadas en millones de pesos- Moneda homogénea - Nota 2.2)

	30/09/2025	30/09/2024
Actividades operativas		
Resultado neto del período	16.666	(118.583)
<u>Ajustes para conciliar la utilidad / (pérdida) neta del periodo con el flujo neto de efectivo generado por / (aplicado) en las actividades operativas</u>		
Impuesto a las ganancias	(4.596)	(40.571)
Depreciación de propiedad planta y equipo ("PPE")	445	445
Baja de PPE	58	49
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(15.465)	148.312
Resultados generados por inversiones en activos financieros	(3.064)	26.678
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	(21.823)	(8.195)
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(50.250)	(67.870)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	219.559	(14.210)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(3.238)	50
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
Disminución/(Aumento) de inventario	4.912	(12.440)
Disminución de créditos por ventas	108	181
(Aumento)/Disminución de otros créditos	(8.128)	15.331
Aumento de otros activos	(29.440)	-
Aumento de pasivos del contrato	57.555	47.296
Disminución de deudas comerciales, impuesto a las ganancias y otras	(23.875)	(5.352)
Pago impuesto a las ganancias	(1.532)	(982)
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado) en las actividades operativas	137.892	(29.861)
Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(399.128)	(382.590)
Ventas de inversiones en activos financieros	503.245	470.837
Pagos por compras de PPE	(683)	(516)
Pagos por compras de propiedades de inversión	(4.595)	(14.621)
Dividendos cobrados de subsidiarias y negocios conjuntos	1.347	1.049
Aportes en subsidiarias y otras inversiones	(32.644)	-
Pagos por adquisición de asociada	(15.828)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	51.714	74.159
Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(29.762)	(43.336)
Deudas financieras obtenidas (Nota 5.13)	51.975	15.097
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado) en las actividades de financiación	22.213	(28.239)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	211.819	16.059
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período (Nota 5.9)	2.372	2.386
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(206.350)	(3.797)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de período	211.819	16.059
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo (Nota 5.9)	7.841	14.648
Información adicional - Operaciones que no afectan efectivo		
Adquisición de tierras con deudas financieras con partes relacionadas (Nota 9)	19.431	-
Deudas financieras con partes relacionadas recibidas en activos financieros (Nota 9)	21.326	-
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 5.13 y 8)	(37.628)	-
Anticipos de impuesto compensados	243	63
Anticipos de impuesto pagados con activos financieros	2.927	-

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

1. Información de la Sociedad

Consultatio S.A. (en adelante "Consultatio" o "la Sociedad"), es una compañía líder en desarrollos inmobiliarios, especializada en proyectos innovadores: sustentables, estéticos y de gran escala en la Argentina, Uruguay y Estados Unidos que opera en tres líneas de negocio: urbanizaciones, edificios residenciales, y torres corporativas.

Fundada en 1991 por Eduardo F. Costantini, reconocido hombre de negocios argentino quien actualmente es el accionista mayoritario con el 72% de la tenencia accionaria, Consultatio cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario.

La Sociedad se encuentra en el Régimen de Oferta pública de Acciones desde que fuera aprobada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a través de la Resolución N° 15.873 de fecha 8 de mayo de 2008. Las acciones de la Sociedad cotizan en la Bolsa de Buenos Aires (BCBA), hoy conocido también como BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos), bajo el símbolo de "CTIO".

2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios separados condensados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en todos los períodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad (NIIF de Contabilidad)

De acuerdo con lo dispuesto en el Título IV, "Régimen Informativo Periódico", Capítulo I, "Régimen Informativo", Sección I, "Disposiciones Generales", artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la Comisión Nacional de Valores (CNV), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, "Información financiera intermedia".

La presente información financiera intermedia separada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF de contabilidad para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados deben ser leídos juntamente con los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF de contabilidad, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su sigla en inglés), fue resuelta por la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N° 26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPE).

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados reconocen los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en forma integral mediante la aplicación del método de reexpresión en moneda constante establecido por la NIC 29.

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios separados condensados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.2., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los estados financieros intermedios separados condensados se presentan en millones de pesos argentinos, a menos que se establezca lo contrario. La referencia a "\$", son a pesos argentinos; la referencia a "US\$" son a dólares estadounidenses; y la referencia a "UY\$" son pesos uruguayos.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2025, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio 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 periodo sobre el que se informa.

A efectos de reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. 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 ha sido del 21,97% y 101,58% para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente y 31,76 % para el periodo interanual comprendido entre el 30 de septiembre de 2025 y 2024. En cuanto a la inflación del ejercicio 2024, la misma totalizó 117,76%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

2.3 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio

En el ejercicio corriente, la Sociedad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2025. Las mismas se detallan a continuación:

Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” - Ausencia de convertibilidad

En agosto de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas, y que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2025.

Dichas modificaciones eliminan la metodología a aplicar que describía la NIC 21 cuando había una pérdida temporal de convertibilidad entre monedas, e introducen la definición de convertibilidad entre monedas y un enfoque de análisis que requiere que cada entidad identifique si una moneda es convertible en otra para cada propósito específico para el que se obtendría dicha moneda siguiendo una serie de parámetros tales como una evaluación de si la moneda se obtiene en un plazo administrativo normal, la capacidad de obtener dicha moneda, entre otros. Una vez identificada la ausencia de convertibilidad entre monedas, se deberá estimar el tipo de cambio que represente aquél que se obtendría en una transacción ordenada entre participantes de mercado y que refleje las condiciones económicas. Estas modificaciones no especifican una metodología de estimación del tipo de cambio a utilizar, sino que la misma deberá ser desarrollada por cada entidad.

Adicionalmente, dichas modificaciones incorporan requerimientos de información a revelar como por ejemplo una descripción de las restricciones que generan la ausencia de convertibilidad, una descripción cualitativa y cuantitativa de las transacciones afectadas, los tipos de cambio utilizados y su metodología de estimación, una descripción de los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad por la ausencia de convertibilidad, entre otros.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

2.4 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

A la fecha de los presentes estados financieros intermedios separados condensados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus los estados financieros intermedios separados condensados.

NIIF 18 "Presentación e información a revelar en los estados financieros"

En abril de 2024 el IASB emitió la NIIF 18 la cual reemplaza a la NIC 1 "Presentación de estados financieros", con el objetivo de brindar mejor información sobre el rendimiento financiero de las entidades mejorando su comparabilidad, y que resulta aplicable para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2027.

La NIIF 18 introduce los siguientes requerimientos de información que pueden agruparse en 2 grupos principales:

- Agrupar los ingresos y gastos en tres categorías definidas: (i) operación; (ii) financiación e (iii) inversión, e incluir determinados subtotales definidos, como por ejemplo el resultado operativo y el resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias, con el objetivo de mejorar la comparabilidad del estado de resultados integrales.
- Brindar mayor información sobre las medidas de rendimiento definidas por el management, que si bien no son obligatorias, en caso de incluir este tipo de medidas la entidad deberá revelar el motivo por el que dichas medidas son de utilidad para los usuarios de los estados financieros, su forma de cálculo, una reconciliación con el subtotal más directamente comparable del estado de resultados integrales, entre otros.

Adicionalmente, la NIIF 18 establece orientaciones más detalladas sobre cómo organizar la información dentro de los estados financieros y si la misma debe proporcionarse en los estados financieros principales o en notas, con el objetivo de mejorar la agrupación de la información en los estados financieros intermedios separados condensados.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios separados condensados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de la NIIF 18.

Modificaciones a la NIIF 9 y 7

El 30 de mayo de 2024, la IASB emitió modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros para abordar los temas identificados durante la revisión de la implementación posterior de los requerimientos de clasificación y medición de instrumentos financieros de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. El Directorio tiene que evaluar los efectos de las mismas y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comenzará el 1° de enero 2026.

No hay otras normas o interpretaciones que aún no hayan entrado en vigencia y de las cuales se espera que tengan un efecto material en los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad.

Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

En julio 2004 el IASB emitió el ciclo de mejoras anuales Volumen 11 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2026. En términos generales, las mejoras incluyen modificaciones y/o aclaraciones sobre ciertos párrafos, eliminan, añaden y/o actualizan referencias cruzadas, reemplazan términos y alinean redacciones entre distintas normas contables, entre otros.

A continuación, se resumen las principales normas modificadas:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

Norma	Objeto de la modificación
IFRS 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"	Contabilidad de coberturas para una entidad que adopta por primera vez las NIIF
NIIF 7	Ganancias o pérdidas en la baja de cuentas
Guía de implementación NIIF 7	Información a revelar sobre la diferencia entre valor razonable y precio de la transacción
NIIF 9	Introducción e información a revelar sobre riesgo crediticio Baja en cuentas de pasivos por arrendamientos Precio de la transacción
NIIF 10	Determinación de "agente de facto"
NIC 7 "Estados de flujo de efectivo"	Método del costo

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones.

3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados

Los estados financieros intermedios separados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados auditados del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir del 1° de enero de 2025 mencionadas precedentemente.

3.1. Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N°622 de la CNV

A continuación, se detallan las notas a los estados financieros intermedios separados condensados en que se expone la información requerida en formato de Anexos:

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5.1
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 5.4
Anexo C – Inversiones en acciones y otros valores negociables, y participaciones en otras sociedades	Nota 5.3
Anexo D – Otras inversiones	Nota 5.3
Anexo E – Previsiones	Nota 5.6 y 5.15
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos. Costo de los servicios prestados	Nota 5.17
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 9.2
Anexo H – Información requerida por el art. 64 inc. 1b) de la Ley 19.550	Notas 5.5, 5.18 y 5.19

3.2. Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el periodo, el cual fue de 409.907.000 acciones en los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024. Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOTTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

No existen transacciones posteriores al cierre del periodo que podrían haber modificado la cantidad de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales al cierre del mismo si hubieran ocurrido antes del cierre del periodo.

	Ganancia (Pérdida)			
	Período de nueve meses finalizado		Período de tres meses finalizado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Utilidad / (Pérdida) básica y diluida por acción atribuible a los propietarios de la controlante	16.666	(118.583)	15.196	5.494
Cantidad promedio ponderado de acciones (en millones)	410	410	410	410
Resultado neto por acción (en pesos)	40,65	(289,23)	37,06	13,40

(*) corresponden en su totalidad a acciones ordinarias

4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables

En la aplicación de las políticas contables de la Sociedad, mencionadas en la Nota 3, el Directorio debe emitir juicios, elaborar estimaciones y efectuar suposiciones acerca de los valores de los activos y pasivos que no pueden obtenerse a partir de otras fuentes.

Las estimaciones y presunciones se basan en la experiencia histórica y otros factores considerados pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones. Las mismas se revisan periódicamente. Los efectos de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual se efectúa, en tanto la revisión afecte sólo a ese ejercicio, o en el ejercicio de la revisión y ejercicios futuros, si la revisión afecta al ejercicio corriente y a ejercicios futuros.

4.1. Juicios críticos

4.1.1. Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra los siguientes pasos:

- Paso 1: identificar el contrato con clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 3: determinar el precio de transacción
- Paso 4: asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando la Sociedad satisface una obligación de desempeño

La Sociedad considera que las condiciones para el reconocimiento de los ingresos provenientes de la venta de bienes no se cumplen en forma continua debido a que:

- el cliente no puede beneficiarse del bien en desarrollo;
- el cliente no puede controlar el bien a medida que la Sociedad lo desarrolla;
- dadas las características del bien, la Sociedad puede dar usos alternativos para el mismo, si el cliente discontinúa con las obligaciones del contrato, la Sociedad no tiene derecho a ser compensada por el trabajo completado hasta la fecha.

Por lo tanto, la Sociedad reconoce el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra antes. La Sociedad evaluó que la entrega de unidades individuales y la entrega de comodidades (amenities) son obligaciones de desempeño interrelacionadas. Asimismo, la Dirección de la Sociedad estima que el porcentaje del precio de la transacción atribuible a la entrega de comodidades no es material, por lo tanto, devenga todo el ingreso cuando se satisface la obligación de desempeño relacionada con la entrega de las unidades individuales, lo que ocurre al transferir la posesión del activo al cliente y provisiona los gastos estimados relacionados con las comodidades que no hubieran sido satisfechas en dicho momento.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

Adicionalmente, la Sociedad ha evaluado que, en el proceso de cobro de anticipos a clientes, previo a la entrega de las unidades, existen componentes significativos de financiación que deben ser reconocidos en forma separada, según lo establecido en la NIIF 15, y que serán sujeto de ser activables en el inventario como costos de financiación, siguiendo lo definido por la NIC 23.

Por su parte, los ingresos por alquileres son reconocidos a lo largo del tiempo durante el período de cada contrato, en línea recta, en función al momento en que la obligación de desempeño se satisface.

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión

Al momento de reconocimiento inicial de un inmueble, la Sociedad lo clasifica como "inventario", "propiedad, planta y equipo" o "propiedades de inversión" de acuerdo al siguiente criterio:

- Si la propiedad fue adquirida para su venta o está en el proceso de desarrollo para destinarlo a la venta en el marco de un proyecto de comercialización de complejos urbanos integrales o torres residenciales: se clasifica como "inventario";
- Si la propiedad se utiliza para prestar bienes o servicios, o se utiliza con fines administrativos, o está en proceso de construcción para destinarse a tales fines: se clasifica como "propiedad, planta y equipo";
- Cuando se tiene la propiedad para obtener rentas de arrendamientos y/o para su apreciación, o está en proceso de construcción para tales fines (como la construcción de edificios para alquiler de oficinas): se clasifica como "propiedades de inversión".

Una vez realizada la clasificación inicial, se realizan transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de un cambio de uso por el cual la propiedad cumpla o deje de cumplir con la definición de propiedades de inversión. La evidencia de cambio de uso depende de las circunstancias particulares de cada caso, y puede incluir, pero sin limitarse a, por ejemplo: el inicio de actividades de desarrollo en el marco de un proyecto de comercialización (de propiedades de inversión a inventario); el inicio de un contrato de arrendamiento o el cese por tiempo indeterminado de actividades de desarrollo de una propiedad (de inventario a propiedades de inversión).

4.1.3. Control conjunto sobre la inversión en Nordelta S.A.

El convenio de accionistas de Nordelta S.A. establece un comité directivo integrado por cuatro miembros, designando cada accionista dos de los miembros del comité. El comité directivo se ocupa de los asuntos cotidianos de Nordelta S.A., por lo que este comité controla las actividades relevantes de Nordelta S.A. La participación en dicho comité es 50% para cada accionista. Por lo tanto, debido a que las decisiones en dicho Comité requieren la unanimidad de ambas partes, se interpreta que la Sociedad tiene control conjunto sobre Nordelta S.A.

Frente a esta situación, se evaluó si la Sociedad tiene derechos sobre los activos netos de Nordelta S.A. (y, por lo tanto, es un negocio conjunto) o si tiene derechos sobre los activos y obligaciones sobre sus pasivos (y por lo tanto, es una operación conjunta) en base a: i) la forma legal del vehículo separado; ii) las condiciones del acuerdo contractual; y iii) otros factores y circunstancias. Sobre la base de estos elementos, la Sociedad concluyó que Nordelta S.A. es un negocio conjunto.

4.2. **Estimaciones significativas**

4.2.1. Provisiones para contingencias (incluyendo las de negocios conjuntos)

Los estados financieros intermedios separados condensados incluyen provisiones para contingencias con el objeto de cubrir reclamos o eventuales reclamos y acciones judiciales, controversias y otras contingencias de carácter laboral, comercial, fiscal y otros riesgos diversos. Para su estimación, el Directorio de la Sociedad considera la opinión de sus asesores legales y fiscales.

El negocio conjunto Nordelta S.A. tiene contingencias impositivas detalladas en la Nota 11 de los estados financieros consolidados. Se estimó que la probabilidad de que Nordelta S.A. tenga que realizar pagos en relación a ese pasivo no es

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

probable ni remota, y por lo tanto si bien no se contabilizó un pasivo en Nordelta S.A. en relación a esta cuestión, se ha efectuado la revelación correspondiente.

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad, complementadas por análisis de flujos de fondos descontados efectuados por la Dirección de la Sociedad como parte de su control de gestión. 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 o ventas, según corresponda, que se podrían obtener 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.

En la Nota 10 se incluye información sobre la determinación del valor razonable de dichos bienes.

4.2.3 Determinación del cargo por impuesto a las ganancias y de activos y pasivos por impuesto diferido:

La determinación del cargo por impuesto a las ganancias, así como de los activos y pasivos por impuesto diferido requiere un juicio significativo. Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen por las consecuencias fiscales futuras estimadas de las diferencias temporarias entre los valores contables y su respectiva base fiscal. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden utilizando las tasas impositivas promulgadas que se espera se apliquen al resultado impositivo imponible en el año en el que se espera que se reviertan dichas diferencias temporarias. Los cambios a las tasas impositivas promulgadas darían como resultado aumentos o disminuciones en la provisión para impuestos sobre la renta en el período en el que dichos cambios tengan lugar.

El valor contable de un activo por impuestos diferido se revisa al final de cada ejercicio y se reduce en la medida en que no sea probable la existencia de ganancia fiscal disponible para permitir que parte o la totalidad de los activos por impuestos diferidos sea utilizado.

Esta evaluación requiere juicios, estimaciones y suposiciones por parte de la Dirección de la Sociedad. Al evaluar la capacidad de la Sociedad para utilizar sus activos por impuestos diferidos, la Dirección considera toda la evidencia positiva y negativa disponible, incluido el nivel de ingresos imponibles históricos y proyecciones de ingresos imponibles futuros durante los períodos en los que los activos por impuestos diferidos son recuperables. Los juicios de la Sociedad sobre ganancias impositivas futuras se basan en expectativas de las condiciones del mercado y otros hechos y circunstancias. Cualquier cambio adverso en los hechos subyacentes o en las estimaciones y supuestos de la Sociedad podría requerir que ésta reduzca el valor contable de sus activos por impuesto diferido neto.

En la Nota 6 se incluye información sobre la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

5. Composición de los principales rubros de los estados financieros separados condensados.

5.1 Propiedad, planta y equipo

	30/09/2025							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	28.789	1.799	404	16.385	28.251	1.082	18	76.728
Altas	425	80	-	178	-	-	-	683
Bajas	-	(135)	-	-	-	-	-	(135)
Saldos al cierre del período	29.214	1.744	404	16.563	28.251	1.082	18	77.276
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(8.656)	(1.237)	(282)	(10.394)	(24.485)	(1.076)	(18)	(46.148)
Depreciación	(427)	(165)	(15)	(690)	-	(6)	-	(1.303)
Bajas	-	77	-	-	-	-	-	77
Saldos al cierre del período	(9.083)	(1.325)	(297)	(11.084)	(24.485)	(1.082)	(18)	(47.374)
Valores residuales al 30/09/2025	20.131	419	107	5.479	3.766	-	-	29.902

	31/12/2024							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	28.789	1.562	404	16.061	28.251	1.128	18	76.213
Altas	-	237	-	324	-	-	-	561
Bajas	-	-	-	-	-	(46)	-	(46)
Saldos al cierre del ejercicio	28.789	1.799	404	16.385	28.251	1.082	18	76.728
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(8.086)	(1.021)	(260)	(9.188)	(24.483)	(1.073)	(18)	(44.129)
Depreciación	(570)	(216)	(22)	(1.206)	(2)	(3)	-	(2.019)
Saldos al cierre del ejercicio	(8.656)	(1.237)	(282)	(10.394)	(24.485)	(1.076)	(18)	(46.148)
Valores residuales al 31/12/2024	20.133	562	122	5.991	3.766	6	-	30.580

5.2 Propiedades de inversión

	30/09/2025				
	Reserva de tierras	Tierras en alquiler	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	190.771	-	35.778	225.187	451.736
Incremento por revaluación	13.900	-	1.565	-	15.465
Altas	3.729	-	-	866	4.595
Transferencias	-	3.298	-	(3.298)	-
Saldo al cierre del periodo	208.400	3.298	37.343	222.755	471.796

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	31/12/2024				
	Reserva de tierras	Tierras en alquiler	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	325.178	-	28.849	227.473	581.500
Baja por revaluación (1)	(142.787)	-	(11.926)	-	(154.713)
Altas	8.380	-	-	12.417	20.797
Transferencias desde PPE	-	-	4.152	-	4.152
Transferencias	-	-	14.703	(14.703)	-
Saldo al cierre del ejercicio	190.771	-	35.778	225.187	451.736

(1) Derivado, para aquellas propiedades de inversión valuadas en dólares, de una evolución del tipo de cambio US\$/peso inferior a la inflación en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

En los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascienden a \$ 614 y \$ 242, respectivamente, en concepto de alquileres.

Las cifras incluidas en el resultado de cada periodo por gastos operativos directos relacionados con las propiedades de inversión que generaron o no ingresos por rentas durante los mismos son consideradas no significativas.

5.3 Inversiones en asociadas, subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades

La Sociedad participa, directa e indirectamente, en las siguientes sociedades:

Sociedad	Relación	% del capital	% de los votos
Nordelta S.A.	Negocio conjunto	49,99	49,99
Consultatio Argentina SAU	Subsidiaria	100,00	100,00
Las Garzas Blancas S.A.	Subsidiaria	45,03	100,00
Consultatio Real Estate LLC	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio Brokerage LLC (*)	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio International Corp.	Subsidiaria	100,00	100,00
Radewar S.A.S.	Subsidiaria	70,00	70,00
GDB S.A.S.	Subsidiaria	100,00	100,00
Bislun S.A.S. (**)	Otros	57,50	57,50
CECNOR S.A.	Otros	9,00	9,00
Argencons S.A. (***)	Asociada	51,00	51,00

(*) Al 30 de septiembre de 2025 la sociedad se encuentra en proceso de cierre ante los organismos correspondientes.

(**) Corresponde a % sobre el capital preferido.

(***) Ver Nota 13

El rubro inversiones en asociadas, subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades, incluye:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025/ se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

Sociedad	Clase	VN unitario	Cantidad	VN Total	30/09/2025	31/12/2024	Última información disponible al 30/09/2025			
							Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Argentina										
Nordelta SA (1.1)	Ord. "B"	AR \$100	0,26	26	31.661	59.212	Desarrolladora	26	25.992	63.323
Consultatio Argentina SAU (1.2)		AR \$1	1.279	1.279	68.426	67.741	Desarrolladora	1.279	685	68.426
Argencons S.A. (1.2)	Ord. "A"	AR \$1	3	3	7.625	-	Desarrolladora			
Cecnor SA (2)	Ord. "A"	AR \$1	7	7	114	114	Comercial	8.491	-	-
	Ord. "B"	AR \$1	2	2						
Asociaciones civiles y vecinal (2)					47	47	Asociación	700	-	-
Uruguay										
Las Garzas Blancas SA (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	122	122	7.268	6.648	Desarrolladora	54.313	(15)	16.145
	Ord. "B"	UR\$ 1	61	61						
Radewar S.A.S. (1.2)	Ord. "A"	UR\$ 1	0,02	0,02	17.473	66	Desarrolladora	19.346	(168)	17.473
GDB S.A.S (1.2)	Ord. "A"	UR\$ 1	0,10	0,10	15.850	-	Desarrolladora	12.494	(201)	15.850
Bislun S.A.S. (1.2)	Ord. "A"	UR\$ 1	721	721	1.651	-	Desarrolladora			
	Ord. "B"	UR\$ 1	80	80	-	-				
Estados Unidos de America										
Consultatio Real Estate LLC (1.3)		USD 0,0001	551.122	55	524	1.328	Inversora	-	572	2.931
Consultatio Brokerage LLC (1.3)		USD 0,01	1.102	11	664	589	Inmobiliaria	-	33	967
Consultatio International Corp (1.3)		USD 1	10.000	10.000	157.944	136.719	Inversora	-	7.979	157.944
Total					309.247	272.464				

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

- Inversiones valuadas de acuerdo con el método de la participación con las siguientes particularidades:
 - estados financieros presentados bajo NIIF.
 - estados financieros presentados bajo normas contables profesionales argentinas, incluyendo una nota de reconciliación entre dichas normas contables y NIIF.
 - estados financieros preparados bajo principios contables generalmente aceptados en Estados Unidos de América, luego convertidos a NIIF.
- Inversiones valuadas al valor original reexpresado, según lo descrito en la Nota 2.2., el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

5.4 Llave de negocio

Argencons S.A.

Saldo al inicio del ejercicio

Adquisición por combinación de negocio (Nota 13)

Saldo al cierre del periodo

	30/09/2025	31/12/2024
Saldo al inicio del ejercicio	-	-
Adquisición por combinación de negocio (Nota 13)	8.491	-
Saldo al cierre del periodo	8.491	-

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCEGABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.5 Inventario

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	253.585	233.442
Inventario - materiales	28.955	30.022
Total	282.540	263.464
Corrientes		
Inventario terminado	111.360	145.359
Inventario de reventa	130	426
Inventario en proceso (*)	32.465	21.300
Total	143.955	167.085

Al 30 de septiembre de 2025 los costos financieros corrientes y no corrientes ascendieron a \$ 6.258 y \$ 2.168, respectivamente. Mientras que al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a \$ 1.714 y \$ 2.477, corrientes y no corrientes, respectivamente.

(*) Los períodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 incluyen costos indirectos por:

	30/09/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	4.300	7.081
Servicios de terceros	2.300	6.886
Combustibles y otros	761	1.611
Depreciación de PPE	858	1.116
Seguros	131	-
Viáticos y movilidad	231	178
Electricidad y otros servicios	115	124
Otros beneficios al personal	14	22
Gastos diversos	40	505
Total	8.750	17.523

5.6 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	-	127
Total	-	127
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	385	390
Deudores por alquileres	51	27
Subtotal	436	417
Provisión para deudores incobrables	(5)	(5)
Total	431	412

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la evolución de la provisión para pérdidas esperadas era la siguiente:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA - T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	30/09/2025			
	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período/ejercicio
Previsión para deudores incobrables	(5)	-	-	(5)
Total al 30/09/2025	(5)	-	-	(5)
Total al 31/12/2024	(2)	(5)	2	(5)

5.7 Otros créditos

	30/09/2025	31/12/2024
No corrientes		
Gastos diferidos (*)	5.092	8.040
Anticipos a proveedores	8.592	7.908
Créditos fiscales	11.028	4.116
Total	24.712	20.064
Corrientes		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	21.527	15.539
Gastos diferidos (*)	5.591	4.730
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	329	461
Valores a depositar	6	2
Otros créditos a cobrar	-	477
Gastos a recuperar	782	653
Diversos	158	193
Total	28.393	22.055

(*) Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente y serán reconocidos en resultados al momento del reconocimiento del ingreso por venta relacionado. El monto imputado a resultados por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascendió a \$ 3.427 y \$ 4.658, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.8 Inversiones en activos financieros

	30/09/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en moneda extranjera	-	8.764
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	347	18.891
Valores representativos de deuda en moneda extranjera	4.910	57.329
Total	5.257	84.984

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025 se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCEGABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.9 Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo)

	30/09/2025	30/09/2024
Efectivo y saldos en bancos	2.372	2.386
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2.372	2.386
Efectivo y saldos en bancos	7.841	14.648
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	7.841	14.648

5.10 Pasivo del contrato

La Sociedad comercializa sus emprendimientos inmobiliarios, generalmente, a través de la firma de documentos de compraventa, mediante los cuales los compradores realizan pagos periódicos previos a la traslación del dominio de la propiedad. En consecuencia, el saldo del pasivo del contrato representa el monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad (tal lo especificado en el boleto de compraventa), lo que ocurra primero.

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos de clientes recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024:

	30/09/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	81.484	102.166
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	100.069	72.082
Anticipos de clientes recibidos	181.553	174.248
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	83.306	101.256
Contratos con clientes vigentes y señas	264.859	275.504

(*) Corresponde a las estimaciones de las sumas a recibir en virtud de los documentos de compraventa vigentes.

Los cambios significativos en los anticipos de clientes se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por entrega de posesión de bienes; y c) devengamiento de intereses, por existir un componente de financiación.

El monto imputado a resultados como ingreso por venta de bienes de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 50.250 y \$67.870, respectivamente.

5.11 Deudas comerciales

	30/09/2025	31/12/2024
Proveedores	3.667	3.655
Provisiones facturas a recibir	5.869	9.041
Total	9.536	12.696

5.12 Impuesto a las ganancias a pagar

	30/09/2025	31/12/2024
Corriente		
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	-	14.696
Total	-	14.696

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.13 Deudas financieras

	30/09/2025	31/12/2024
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	64.989	-
Descubierto bancario	87	2
Total	65.076	2

	30/09/2025						
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio	Resultado por la posición monetaria neta	Intereses	Saldos al final del periodo
Deudas financieras	2	92.732	(37.630)	8.495	(2.762)	4.239	65.076
Total al 30/09/2025	2	92.732	(37.630)	8.495	(2.762)	4.239	65.076
Total al 30/09/2024	39.803	15.097	-	(18.271)	(1)	315	36.943

5.14 Otras deudas

	30/09/2025	31/12/2024
Corriente		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	3.934	56
Depósitos en garantía	108	93
Remuneraciones y cargas sociales	539	766
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	457	8.018
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	329	461
Retenciones y percepciones a depositar	99	164
Provisión Bienes personales responsable sustituto	-	3.072
Diversos	113	243
Total	5.579	12.873

5.15 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del periodo/ ejercicio
Contingencias	2	-	2
Total al 30/09/2025	2	-	2
Total al 31/12/2024	5	(3)	2

La Sociedad ha registrado una provisión para potenciales reclamos que pudieran surgir del desarrollo normal de sus operaciones, aplicando un criterio prudente desde el punto de vista de sus asesores legales y en la evaluación de la mejor estimación de dicho importe. Se estima que los mismos no tendrán un efecto material en el resultado de las operaciones, ni en el flujo de efectivo o la situación financiera de la Sociedad. La Sociedad considera que no existe suficiente evidencia objetiva para determinar el período en el cual se podría generar el potencial egreso de efectivo por la falta de experiencia en casos similares. No se esperan reembolsos con relación a las provisiones en el corto plazo.

Adicionalmente, en la Nota 11 a los estados financieros consolidados condensados se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas al negocio conjunto Nordelta S.A. y a los Fideicomisos creados por dicha sociedad.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA - T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.16 Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por venta de bienes	59.436	74.199	21.421	36.750
Ingresos por alquileres	614	242	243	84
Total	60.050	74.441	21.664	36.834

Los ingresos por venta de bienes se reconocen en un momento en el tiempo. Mientras que, los ingresos por alquileres se reconocen a lo largo del tiempo. Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, no existen clientes que concentren un porcentaje que exceda el 10%.

5.17 Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	145.785	89.211	-	-
Transferencias desde inventarios en proceso	3.399	125.102	3.399	125.094
Existencia de inventario al cierre del período (*)	(111.490)	(175.583)	10.409	(105.424)
Total	37.694	38.730	13.808	19.670

(*) Incluye inventario terminado y de reventa.

5.18 Gastos de comercialización

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	1.022	1.015	327	437
Viáticos y movilidad	1	-	-	-
Honorarios y retribuciones	442	264	218	118
Depreciación de PP&E	166	285	63	96
Expensas	3.444	399	1.311	164
Impuestos, tasas y contribuciones	1.811	3.672	641	1.601
Comisiones	2.191	3.467	415	1.681
Gastos de marketing	1.037	1.426	469	391
Gastos de reparación y mantenimiento	963	781	145	255
Electricidad y otros servicios	127	105	52	40
Gastos de ventas	753	505	367	162
Gastos de posventa	14	208	5	91
Gastos de informática	81	141	-	49
Deudores incobrables	-	4	-	1
Gastos diversos	4	455	-	208
Total	12.056	12.727	4.013	5.294

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOTTE & Co. SA

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA - T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.19 Gastos de administración

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	5.340	8.089	1.925	3.061
Otros beneficios al personal	656	644	302	270
Viáticos y movilidad	158	66	81	29
Retribuciones directores y síndicos	351	526	100	55
Honorarios y retribuciones	2.145	1.003	706	346
Depreciación de PPE	279	161	85	55
Expensas	186	134	67	70
Impuestos, tasas y contribuciones	1.546	1.157	522	380
Gastos de reparación y mantenimiento	1.424	238	814	93
Gastos bancarios	221	410	69	113
Seguros	30	38	11	11
Alquileres	110	25	40	15
Gastos de informática	1.925	3.025	559	981
Electricidad y otros servicios	158	92	65	34
Gastos diversos	89	299	32	71
Gastos por juicios	-	144	-	(2)
Total	14.618	16.051	5.378	5.582

5.20 Resultado de inversiones en asociadas, subsidiarias y negocios conjuntos

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Nordelta S.A.	12.943	27.248	7.348	4.419
Consultatio Argentina S.A.U.	685	(24.435)	2.477	335
Las Garzas Blancas S.A.	(7)	(99)	(161)	501
Consultatio Real Estate LLC	315	967	(184)	853
Cosultatio Brokerage LLC	18	29	2	16
Consultatio International Corp.	7.979	4.418	3.277	4.309
Radewar S.A.S.	(168)	-	(14)	-
GDB S.A.S.	(201)	-	(16)	-
Argencons S.A.	169	-	77	-
Otras sociedades	90	67	90	(9)
Total	21.823	8.195	12.896	10.424

5.21 Otros ingresos operativos

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por otros servicios prestados	405	889	51	303
Resultados por cesiones y rescisiones	476	11	(96)	2
Total	881	900	(45)	305

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.22 Otros egresos operativos

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto al valor agregado no recuperable	1.653	1.654	511	537
Costos adicionales por obras	3.222	1.839	1.515	329
Resultados por rescisiones	-	822	-	160
Otros resultados	1.393	-	156	-
Total	6.268	4.315	2.182	1.026

5.23 Ingresos financieros

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	3.064	-	846	-
Diferencia de cambio	209.734	20.542	207.475	(9.139)
Intereses ganados	383	891	67	269
Total	213.181	21.433	208.388	(8.870)

5.24 Costos financieros

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	-	26.678	-	(10.013)
Resultado de instrumentos financieros derivados	589	-	589	-
Diferencia de cambio	214.488	10.759	209.546	(8.959)
Intereses perdidos	15.180	811	7.722	131
Total	230.257	38.248	217.857	(18.841)

6. Pasivo por impuesto diferido e impuestos a las ganancias

Con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas para el pago del impuesto a las ganancias.

La escala vigente al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en pesos):

30 de septiembre de 2025				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 101.679.575	\$ -	25%	\$ -
\$ 101.679.575	\$ 1.016.795.753	\$ 25.419.894	30%	\$ 101.679.575
\$ 1.016.795.753	En adelante	\$ 299.954.747	35%	\$ 1.016.795.753

30 de septiembre de 2024				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 34.703.523	\$ -	25%	\$ -
\$ 34.703.523	\$ 347.035.230	\$ 8.675.880	30%	\$ 34.703.523
\$ 347.035.230	En adelante	\$ 102.375.393	35%	\$ 347.035.230

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de septiembre de 2025 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

La Sociedad aplicó la tasa del 35% para el cálculo del impuesto a las ganancias del periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

El cargo o beneficio neto a resultados por impuesto a las ganancias está compuesto de la siguiente manera:

	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto a las ganancias corriente	-	(12.958)
Diferencia provisión y declaración jurada del ejercicio anterior	(257)	(30)
Impuesto a las ganancias diferido	4.853	53.559
Impuesto a las ganancias	4.596	40.571

La conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuesto es la siguiente:

	30/09/2025	30/09/2024
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	12.070	(159.154)
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(4.225)	55.704

Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto

Resultado inversiones en asociadas, subsidiarias y negocios conjuntos y otros	7.638	2.868
Resultado por posición monetaria neta y otros	1.440	(17.971)
Diferencia provisión y declaración jurada	(257)	(30)
Beneficio a resultados por impuesto a las ganancias	4.596	40.571

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	31/12/2024	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	30/09/2025
Propiedad, planta y equipo	(9.002)	142	-	-	(8.860)
Propiedades de inversión	(148.650)	(7.153)	-	-	(155.803)
Otros activos	(55)	(1)	-	-	(56)
Inventarios	(125.107)	4.829	-	-	(120.278)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(1.683)	299	(7)	(456)	(1.847)
Otros créditos	(4.885)	702	-	-	(4.183)
Inversiones en activos financieros	(238)	236	-	-	(2)
Pasivos del contrato	21.440	(1.124)	-	-	20.316
Provisiones	898	87	-	-	985
Ajuste por inflación impositivo	(28)	28	-	-	-
Quebrantos	57	6.808	-	-	6.865
Pasivo por impuesto diferido neto	(267.253)	4.853	(7)	(456)	(262.863)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	31/12/2023	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	30/09/2024
Propiedad, planta y equipo	(7.739)	(1.268)	-	-	(9.007)
Propiedades de inversión	(196.679)	47.694	-	-	(148.985)
Otros activos	(53)	-	-	-	(53)
Inventarios	(131.483)	(3.647)	-	-	(135.130)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(2.928)	1.467	79	(286)	(1.668)
Otros créditos	(7.245)	1.508	-	-	(5.737)
Inversiones en activos financieros	(2.167)	1.961	-	-	(206)
Pasivos del contrato	24.457	6.448	-	-	30.905
Provisiones	1.527	(618)	-	-	909
Ajuste por inflación impositivo	(104)	75	-	-	(29)
Quebrantos	123	(61)	-	-	62
Pasivo por impuesto diferido neto	(322.291)	53.559	79	(286)	(268.939)

Asimismo, al 30 de septiembre de 2025 la Sociedad posee quebrantos impositivos que estima recuperables y cuya fecha de prescripción es la siguiente:

Año de prescripción	30/09/2025
2027	57
2030	6.808
Total	6.865

7. Patrimonio

7.1. Capital social

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 el capital social de Consultatio S.A. asciende a \$ 410 encontrándose totalmente suscripto, integrado e inscripto.

La Sociedad no está sujeta a ningún requerimiento de capital fijado externamente. Asimismo, gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Con fecha 24 de abril de 2025 la Asamblea General Ordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó desafectar parcialmente la Reserva Facultativa por un total de \$ 123.591 para la absorción de pérdidas acumuladas por \$ 93.829 y distribución de dividendos entre los accionistas por \$ 29.762.

8. Saldos y operaciones con partes relacionadas

8.1. Saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas son los siguientes:

Activo corriente	30/09/2025	31/12/2024
Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	112	14.544
	112	14.544

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joanín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA – T° 340 F° 122

Crístian H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	30/09/2025	31/12/2025
Otros créditos		
Nordelta S.A.	2.795	26
Las Garzas Blancas S.A.	12.383	10.627
Lago Norte Propiedades S.A.	173	87
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	70	38
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	94	86
Radewar S.A.S.	2.972	-
Argencons S.A.	209	-
Asociación Vecinal Puertos del lago S.A.	108	111
Asociación Civil Acacias S.A.	25	139
Asociación Civil Araucarias S.A.	24	149
Asociación Civil Muelles S.A.	44	163
Asociación Civil Vistas S.A.	-	4
Asociación Civil Costas	-	102
Asociación Civil los Ceibos S.A.	-	104
Asociación Civil Riberas de Escobar S.A.	-	45
	18.897	11.681
Saldos con accionistas		
Otros créditos		
Accionistas	2.630	3.858
	2.630	3.858
Saldos con negocios conjuntos		
Anticipo por compra de tierras		
Nordelta S.A. (Nota 12)	19.969	-
	19.969	-
Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades		
Pasivo corriente		
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	16.137	-
Consultatio Argentina S.A.U.	48.852	-
	64.989	-
Otras deudas		
Nordelta S.A.	1	1
Lago Norte Propiedades S.A.	-	5
Consultatio Argentina S.A.U. - Proyecto Avenida Huergo	55	50
GDB S.A.S.	3.878	-
	3.934	56

8.2. Operaciones con asociadas, subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas con otras partes relacionadas durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

	Ganancia/(Pérdida)	
	30/09/2025	30/09/2024
Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades		
Inventario		
Comisiones		
Lago Norte Propiedades S.A.	(71)	(116)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA - T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	Ganancia/(Pérdida)	
	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos financieros		
Resultados generados por inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	(411)	1.865
Intereses		
Las Garzas Blancas S.A.	589	817
Costos financieros		
Intereses		
Nordelta SA	(239)	(257)
Otros ingresos operativos		
Ingresos por servicios de administración		
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	168	539
Ingresos por servicios de asesoramiento		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	95	123
Saldos con accionistas		
Fletamiento Avión		
Accionistas	74	195

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la Sociedad ha recibido dividendos de Consultatio Real Estate LLC, Consultatio Brokerage LLC y Nordelta S.A. por \$ 982 y \$ 40.494, respectivamente. Estos últimos han sido compensados con deudas financieras por un monto de \$37.628.

Por otro lado, la Sociedad recibió en concepto de desembolsos que incrementan la Deuda financiera con Nordelta S.A., activos financieros y se firmaron compromisos de compra de macrolotes por un total de \$ 21.326 y \$ 19.431, respectivamente.

8.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

El Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS), controlado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), organismo dependiente del Gobierno Nacional de la República Argentina, tiene un 24,88% de participación en el capital y votos de la Sociedad y por lo tanto tiene influencia significativa sobre la Sociedad.

Con respecto a los saldos y transacciones con ANSES (y otras entidades dependientes del Gobierno Nacional de la República Argentina), la Sociedad aplicó la exención prevista en el párrafo 25 de NIC 24.

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los períodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 excepto por la distribución de dividendos por \$ 7.207 y \$ 9.511, respectivamente.

Las transacciones colectivamente, pero no individualmente, significativas se vinculan con el pago de impuestos y cargas sociales al Gobierno Nacional de la República Argentina.

8.4. Remuneración a la Administración

Durante los períodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA)
 CPCEGABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Beneficios a corto plazo	325	499	91	44

No existen préstamos otorgados a directores, ni al personal, ni ningún otro tipo de beneficio.

9. Instrumentos financieros

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la nota respectiva incluida en los estados financieros separados anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio.

9.1. Instrumentos financieros por categoría

30/09/2025			
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	1.812	1.812
Otros créditos (*)	-	21.691	21.691
Créditos por venta de bienes y servicios	-	431	431
Inversiones en activos financieros	5.257	-	5.257
Efectivo y equivalente de efectivo	-	7.841	7.841
	5.257	31.775	37.032
31/12/2024			
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	161	161
Otros créditos (*)	-	15.732	15.732
Créditos por venta de bienes y servicios	-	539	539
Inversiones en activos financieros	84.984	-	84.984
Efectivo y equivalente de efectivo	-	2.372	2.372
	84.984	18.804	103.788

(*) No incluye anticipos, créditos fiscales, gastos a recuperar ni gastos pagados por adelantado.

	30/09/2025		31/12/2024	
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros				
Deudas comerciales	9.536	9.536	12.696	12.696
Deudas financieras	65.076	65.076	2	2
Otras deudas (*)	4.487	4.487	392	392
	79.099	79.099	13.090	13.090

(*) No incluye pasivos laborales, impuesto a las ganancias y pasivos fiscales

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera

	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-	Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 30/09/2025
Activo			
Activo corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0	1.371
Otros créditos	US\$	16	1.371
Inversiones en activos financieros	US\$	4	1.371
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	5	1.371
Total activo corriente en moneda extranjera			34.085
Total activo en moneda extranjera			34.085
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	US\$	3	1.380
Otras deudas	US\$	0	1.380
Deudas financieras	US\$	47	1.380
Total pasivo corriente en moneda extranjera			68.751
Total pasivo en moneda extranjera			68.751
Posición neta			(34.666)

(*) Convertidos a los tipos de cambio aplicables vigentes al último día hábil al cierre de las operaciones a dicha fecha.

10. Valor razonable de activos y pasivos

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 Gerencia de la Sociedad.

En los casos en que la información utilizada para determinar los valores razonables incluya más de un nivel de información, de acuerdo con la jerarquía antes definida, el valor razonable ha sido categorizado en el nivel más bajo que sea significativo para su determinación.

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

30/09/2025				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	5.257	-	-	5.257
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	208.400	208.400
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	37.343	-	37.343
	5.257	37.343	208.400	251.000

31/12/2024				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.8)	84.984	-	-	84.984
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	190.771	190.771
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	35.778	-	35.778
	84.984	35.778	190.771	311.533

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable fue determinado a través de valuaciones internas y/o valuaciones de valuadores independientes de la Sociedad que cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder: ajustes por comercialización sin impactos significativos en el valor total (Nivel 2) y ajustes de homogeneización y comercialización (Nivel 3).

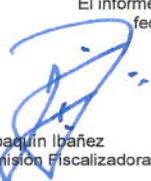
Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante dicho período.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en los Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable:

ítem	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en US\$ por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a construcción, superficie, ubicación y mejoras
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en US\$ por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, mejoras, construcción y ubicación

A continuación, se detallan los datos de entrada no observables significativos y la sensibilidad de valor razonable a datos de entrada no observables significativos para mediciones clasificadas en el Nivel 3 de jerarquía de valor razonable:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA



Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora



Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122



Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogenización: • Superficie • Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,95 Valores factores de homogenización: 0,662 – 1,2

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2025	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	35.778	1.565	-	37.343	1.565
Propiedades de inversión - Nivel 3	190.771	13.900	3.729	208.400	13.900
Total	226.549	15.465	3.729	245.743	15.465
	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2024	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	28.850	(11.658)	-	17.192	(11.658)
Propiedades de inversión - Nivel 3	325.178	(136.655)	5.246	193.769	(136.655)
Total	354.028	(148.313)	5.246	210.961	(148.313)

(*) El cargo a resultados fue imputado a la línea "resultado por valuación de propiedades de inversión" del estado de resultados integrales.

De acuerdo con lo indicado en el párrafo 29 de NIIF 7, no se presenta información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado debido a que el Directorio considera que los valores de libros de dichos activos y pasivos son una aproximación razonable de sus valores razonables al cierre del período/ejercicio.

11. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado

En relación con parcelas de terreno expuestas en la nota 5.2 (Bienes en construcción), con fecha 3 de octubre de 2023, la Sociedad recibió una notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado (AGP) notificando la Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables que dispuso revocar la Disposición 97 de la ex Subsecretaría de Puertos, Vías Navegables y Marina Mercante de fecha 31 de agosto de 2016; solicitando asimismo que se aporte la documentación por la cual la Sociedad es propietaria de los inmuebles ubicados en la zona denominada Catalinas 2, e individualizados como Parcelas 5 (ex 7), 6 y 7 (ex 5), Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38, sitios en Eduardo Madero s/n entre Boulevard Grierson y calle San Martín. La Sociedad ha presentado la documentación solicitada junto con un recurso administrativo cuestionando la señalada Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

Con fecha 2 de julio de 2025 la recientemente creada Agencia Nacional de Puertos y Navegación ("ANPYN"), que es la autoridad portuaria nacional, emitió la Resolución número RESOL-2025-29-APN-ANPYN#MEC mediante la cual aprobó los nuevos límites terrestres y acuáticos y la jurisdicción portuaria de Puerto Nuevo del Puerto de Buenos Aires, resultando de tal delimitación y deslinde que los inmuebles propiedad de la Sociedad que se mencionan en el párrafo anterior quedan fuera de la jurisdicción portuaria. Tal situación es comparable con lo que había previsto la Disposición 97 de la ex Subsecretaría de Puertos, Vías Navegables y Marina Mercante con fecha 31 de agosto de 2016.

Por otra parte, con fecha 4 de agosto de 2025 la mencionada ANPYN solicitó a la Sociedad mediante nota que, a los fines de poder resolver el recurso interpuesto, aclare una cuestión menor relacionada con su personería jurídica, y puso en conocimiento de esta la opinión de la Procuración del Tesoro de la Nación (la "PTN") ante la cuestión planteada por la Sociedad en el recurso administrativo oportunamente interpuesto. A través de su intervención, la PTN concluyó -resumidamente- mediante nota NO-2025-84842267 que la Resolución No. 101/16 por la que la Agencia Nacional de Bienes del Estado (la "AABE") dispuso la desafectación de las tierras portuarias involucradas resulta válido, con prescindencia de que al momento de su dictado tales terrenos hayan o no estado incluidos dentro de la jurisdicción portuaria, circunstancia que carece de relevancia a esos efectos. Ello, en virtud de la normativa entonces vigente (v. DNU No. 1382/12 y su reglamentación) y el tenor de los bienes involucrados (bienes de dominio público artificial).

Si bien a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados no se ha recibido ninguna notificación informando la resolución del recurso interpuesto, en opinión de la Dirección de la Sociedad, y sus asesores legales internos y externos, a tenor de la resolución RESOL-2025-29-APN-ANPYN#MEC dictada por la ANPYN y la opinión de la PTN en su nota NO-2025-84842267, la cuestión ha devenido abstracta. Precautoriamente, se le seguirá dando seguimiento al recurso hasta el cierre del expediente.

12. Adquisición de tierras

Durante el mes de diciembre de 2024, a través de su subsidiaria uruguaya Bislun SAS, la Sociedad adquirió un terreno de aproximadamente 141 hectáreas localizado en el Departamento de Montevideo, República Oriental del Uruguay, por un valor de aproximadamente U\$S 13 millones. Dicha adquisición tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sujeto a la obtención de los permisos correspondientes. Con fecha 25 de febrero de 2025 la Sociedad canceló la compra del terreno mencionado.

El 7 de enero de 2025, Consultatio ha firmado un contrato de compraventa por la adquisición del 100% de GDB SAS radica en la República Oriental del Uruguay. El capital autorizado es de UY\$ 100.000 (pesos uruguayos cien mil) representado por 100.000 acciones nominativas, endosables de un valor nominal cada una de UY\$ 1. GDB SAS resultó adjudicada de un inmueble de aproximadamente 145 hectáreas en el Departamento de Maldonado. La adjudicación se realizó en el marco de un remate público, en el cual la subsidiaria presentó la oferta ganadora por un monto de U\$S 10 millones, saldo que fue cancelado durante el mes de febrero de 2025.

En la reunión de Directorio de Consultatio celebrada el 14 de marzo de 2025 se aprobó la compra de seis macrolotes, ubicados en el área denominada Nordelta Centro, a la parte relacionada Nordelta S.A., por un total de US\$ 16,67 millones, incluyéndose en el rubro otros activos no corrientes y exponiéndose en Nota 9 de saldos con partes relacionadas por el valor de \$ 19.969, debido a que a la fecha de cierre del presente periodo no se encuentra en posesión de la Sociedad.

Por último, con fecha 5 de mayo de 2025 mediante una subasta pública, Consultatio ha sido adjudicada de un terreno ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Palermo, en la calle Soldado de la Independencia, por un valor de US\$ 21,2 millones. Dicha compra ha sido cancelada en su totalidad de acuerdo con los plazos estipulados en dicha adjudicación incluyéndose en el rubro otros activos no corrientes por el valor de \$ 28.903, debido a que a la fecha de cierre del presente periodo no se encuentra en posesión de la Sociedad.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

13. Adquisición de participación en Argencons S.A.

Con fecha 2 de junio de 2025 Consultatio S.A. celebró un acuerdo con Argencons S.A. para la compra del 51% de su paquete accionario. A través de esta operación, Consultatio S.A. se afianza en el mercado de la construcción y desarrollo, dando un nuevo paso en su estrategia de expansión, diversificación y crecimiento.

A la misma fecha, en virtud de lo establecido en el Acuerdo de Accionistas, determinadas decisiones estratégicas, incluyendo aquellas relacionadas con operaciones societarias relevantes, requieren de la aprobación de al menos el 69% del capital social de Argencons S.A. En base a lo descrito en el párrafo anterior y de acuerdo con la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" Consultatio S.A. no posee control ni control conjunto y obtuvo influencia significativa de Argencons S.A. reconociendo esta transacción sobre bases similares a una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3 "Combinaciones de Negocios".

Consultatio ha adquirido 1.275.000 acciones de Argencons, lo que representan el 51% del capital social. Por tal operación, Consultatio abonó US\$ 12,7 equivalentes a \$ 15.828.

Los importes correspondientes al 51% reconocidos respecto de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se detallan en la tabla a continuación:

Valor razonable a la fecha de adquisición (Moneda Sep-25)	
Propiedad, planta y equipo	563
Propiedades de Inversión	3.422
Otros activos	1.864
Activos intangibles	2.501
Otros créditos	231
Créditos por ventas	93
Inversiones en activos financieros	4.275
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.304
Deudas Financieras	(725)
Deudas comerciales	(28)
Otras deudas	(4.617)
Pasivo por impuesto diferido	(1.546)
Total de activos adquiridos y pasivos asumidos	7.337
Llave de negocio por combinación de negocios	8.491
Consideración total transferida en efectivo	15.828

Las propiedades de inversiones y propiedad, planta y equipo cuentan con un valor razonable a la fecha de adquisición de \$ 6.462 y \$ 1.063, respectivamente, totalizando 7.525 (Nota 5.3).

La asignación preliminar del precio de compra revelada anteriormente se preparó con la ayuda de un experto externo. La Gerencia de la Sociedad aplicó juicios críticos al estimar el valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, lo que implicó el uso de estimaciones y suposiciones significativas, en particular con respecto a la estimación de la probabilidad de pérdida para las contingencias, y la determinación de flujos de fondos descontados, incluidas las proyecciones de ingresos y la tasa de descuento para las proyecciones de flujo de efectivo. De acuerdo con la asignación del precio de compra, la transacción condujo al reconocimiento de un valor llave de \$ 8.491.

14. Nuevo régimen de flexibilización cambiaria

El 11 de abril de 2025, el Gobierno Nacional anunció mediante el Banco Central de la República Argentina el comienzo de la tercera etapa del Programa Económico en la que implementó un nuevo régimen cambiario en la que deja sin efecto la mayoría de las restricciones a la compra de moneda extranjera. A continuación, se mencionan las principales medidas:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCEGABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

- La cotización del dólar en el Mercado Libre de Cambios (MLC) podrá fluctuar dentro de una banda móvil entre \$1.000 y \$1.400, tanto el valor inferior como el valor superior de la banda evolucionarán de forma gradual y previsible: - 1% y +1% por mes, respectivamente.
- Se elimina el dólar blend y las restricciones cambiarias a las personas humanas.
- Se habilita la distribución de utilidades a accionistas del exterior a partir de los ejercicios financieros que comienzan en 2025.
- Se flexibilizan los plazos para el pago de operaciones de comercio exterior.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad no ha identificado efectos adversos sobre la situación económico-financiera de la Sociedad en función de la implementación de dichas medidas.

15. Documentación y registros de la Sociedad

Cumpliendo con la RG N° 629 de la CNV, se informa que la Sociedad mantiene papeles de trabajo e información no sensible por los no prescriptos, en guarda del proveedor "Venai S.A." sito en Herrera 297, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Adicionalmente cierta documentación relacionada con el giro comercial del proyecto Puertos se encuentra en guarda en "Archivos S.R.L", en titularidad de Nordelta SA. El detalle de la documentación dada en guarda se encuentra a disposición en la sede social inscripta.

16. Hechos posteriores

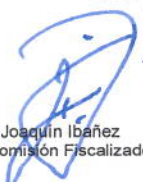
La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de septiembre de 2025 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros separados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de noviembre de 2025, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros separados, de los descriptos a continuación

Con fecha 5 de octubre de 2025 la Sociedad salió adjudicada en la subasta pública convocada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) por el inmueble de más de 42.000 metros cuadrados sito en la Avenida Cerviño N° 4.820/50, esquina Avenida Bulrich N° 345, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un valor de US\$ 127 millones. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, se ha cancelado en concepto de seña un 10% del valor total, el resto del valor será cancelado mediante 3 cuotas de un 30% cada una.

17. Aprobación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados condensados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de noviembre de 2025.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPGECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores
Accionistas, Presidente y Directores de
Consultatio S.A.
CUIT N°: 30-58748035-9
Domicilio legal: Av. Leandro N. Alem 815, Piso 12°, Sector B
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

1. Identificación de los estados financieros intermedios consolidados condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **Consultatio S.A.** (en adelante mencionada indistintamente como "Consultatio S.A." o la "Sociedad"), con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 5.1 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados) que comprenden el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 21.

2. Responsabilidades del Directorio en relación con los estados financieros intermedios consolidados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios consolidados condensados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34).

3. Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés).



Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera a pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Consultatio S.A. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores.
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF de Contabilidad a partir de los estados financieros intermedios de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 5.1. Los estados financieros intermedios separados condensados de la sociedad controladora surgen de sus registros contables que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Asimismo, el resumen del contenido de los discos ópticos hasta el mes de cierre del período se encuentra transcrito en el libro Diario de la Sociedad.
- c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Como parte de nuestro trabajo, cuyo alcance se describe en el capítulo 3 de este informe, hemos revisado la Reseña informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores, preparada por el Directorio y la Gerencia de la sociedad "controladora" y sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- e) Según surge de los registros contables de la sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$269.295.298 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025.

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

SERGIO M. VICARI (Socio)

Contador Público (U.B.A)

C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about. Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A, 3TR, United Kingdom

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025

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: 10/11/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Consolidado

Perteneciente a: CONSULTATIO S.A.

CUIT: 95-00460949-0

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$1.537.070.000.000,00

Intervenida por: Dr. SERGIO MARTIN VICARI

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. SERGIO MARTIN VICARI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 340 F° 122

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

SOCIO



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°

820302

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
mjrixbsb



INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores
Accionistas, Presidente y Directores de
Consultatio S.A.
CUIT N°: 30-58748035-9
Domicilio legal: Av. Leandro N. Alem 815, Piso 12°, Sector B
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados

1. Identificación de los estados financieros intermedios separados condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **Consultatio S.A.** (en adelante mencionada indistintamente como "Consultatio S.A." o la "Sociedad"), que comprenden el estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 17.

2. Responsabilidades del Directorio en relación con los estados financieros intermedios separados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios separados condensados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34).

3. Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés).

Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de Consultatio S.A. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

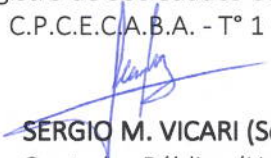
- a) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores.
- b) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos surgen de los registros contables de la Sociedad que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Asimismo, el resumen del contenido de los discos ópticos hasta el mes de cierre del período se encuentra transcrito en el libro Diario de la Sociedad.
- c) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$269.295.298 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025.

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)


SERGIO M. VICARI (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about. Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025

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: 10/11/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual

Perteneciente a: CONSULTATIO S.A.

CUIT: 30-58748035-9

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$1.361.599.000.000,00

Intervenida por: Dr. SERGIO MARTIN VICARI

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. SERGIO MARTIN VICARI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 340 F° 122

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

SOCIO



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°

820319

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
txamlemh



INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de
Consultatio S.A.
CUIT N°: 30-58748035-9
Domicilio legal: Av. L.N.Alem 815 Piso 12° - Sector B.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados por la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados contables intermedios

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, lo dispuesto por el inciso 5 del artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, y por las Normas de la Comisión Nacional de Valores y el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA), el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca la documentación de Consultatio S.A. que se expone a continuación.

Documentos examinados

a) Estados financieros intermedios consolidados condensados:

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- Notas 1 a 21 a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentadas en forma comparativa.

b) Estados financieros intermedios separados condensados:

- Estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.



- Estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
 - Notas 1 a 17 a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa.
- c) Información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, por el artículo N°62 del Reglamento de Listado de BYMA.
- d) Reseña informativa sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- e) Informe de revisión de los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 e informe de revisión de los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables intermedios

La Dirección de Consultatio S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados adjuntos, de conformidad con las Normas contables Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados y separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

Responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica (RT) N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución CD N° 96/2022 del Consejo Profesional en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Dichas normas requieren que el examen de los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados trimestrales, se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el acápite "Documentos examinados", nos hemos basado en la revisión efectuada por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A. quienes emitieron sus informes de revisión de fecha 10 de noviembre de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a

encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, suscripto por el socio de la firma Contador Público Sergio M. Vicari.

Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las Normas Internacionales de Encargos de Revisión (NIER) adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas a través de la Resolución Técnica N° 33/2012, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB, por su sigla en inglés) de la Federación Internacional de Contadores ("IFAC", por su sigla en inglés). Dichas normas exigen el cumplimiento de los requerimientos de ética.

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados adjuntos, basada en la labor efectuada. Hemos llevado a cabo la misma de conformidad con las normas de revisión establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y 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.

Una revisión de los estados financieros consolidados de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

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 de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

En relación con nuestros controles sobre los estados financieros intermedios consolidados y separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros intermedios consolidados y separados, o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.



Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el párrafo anterior, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados adjuntos de Consultatio S.A. correspondientes al período de 9 (nueve) meses, terminado el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en el punto a) del acápite "Documentos examinados" de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios separados condensados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 5.1 de los estados financieros.*
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios separados condensados mencionados en el punto b) del acápite "Documentos examinados" de este informe surgen de los registros contables de la Sociedad llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.*
- c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjunto se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.*
- d) Con respecto a la Reseña Informativa consolidada en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.*
- e) Hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.*
- f) Manifestamos asimismo que durante el período hemos realizado, en cuanto correspondían, las tareas previstas por el artículo 294 de la Ley Nº 19.550, incluyendo la asistencia a reuniones del Directorio y Asambleas de Accionistas.*
- g) Según surge de los registros contables de Consultatio S.A., el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 269.295.297,85 y no era exigible a esa fecha.*

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025.


JOAQUÍN IBAÑEZ
Síndico titular