

Consultatio

Consultatio Argentina SAU

Estados contables

correspondientes al
período de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025

Informe de revisión de los auditores
independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Índice

Carátula

Estado de situación patrimonial

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas

Anexos

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados contables de periodos intermedios

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Ejercicio económico N°10
iniciado el 1° de enero de 2025

Estados contables al 30 de septiembre de 2025

Avda. Leandro N. Alem 815, piso 12°, sector "B" - Ciudad de Buenos Aires

Actividad principal de la Sociedad:	Desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.
Fecha de constitución de la Sociedad:	14 de diciembre de 2016
Fecha de inscripción del Estatuto en el Registro Público de Comercio:	15 de marzo de 2017, bajo el número 4.964 del Libro N° 83 de Sociedades por Acciones
Fecha de inscripción de la última modificación del Estatuto en el Registro Público de Comercio:	17 de diciembre de 2018, bajo el número 17.324 del Libro N° 91 de Sociedades por Acciones
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia:	1.908.295
Fecha de finalización del contrato social:	13 de diciembre de 2115
Denominación de la Sociedad controlante:	Consultatio S.A.
Domicilio legal de la Sociedad controlante:	Avda. Leandro N. Alem 815, piso 12°, sector "B" - Ciudad de Buenos Aires
Actividad principal de la Sociedad controlante:	Desarrollo de emprendimientos inmobiliarios
Participación de la Sociedad controlante sobre el capital social y en los votos	100%

Composición del Capital Social
[Nota 6]

Acciones	30/09/2025	31/12/2024
Acciones ordinarias nominativas no endosables de \$1 de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción suscriptas, integradas e inscriptas	1.279	1.279
Total de Acciones	1.279	1.279

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados de situación patrimonial

al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	Notas	30/09/2025	31/12/2024
Activo			
Activo corriente			
Caja y bancos	4.a	6.265	1.882
Inversiones transitorias	Anexo I	8.553	54.174
Créditos por ventas y cesiones de bienes	4.b	1.499	4.386
Otros créditos	4.c	55.761	8.779
Inventarios	4.d	137.312	179.044
Total del activo corriente		209.390	248.265
Activo no corriente			
Créditos por ventas y cesiones de bienes	4.b	-	189
Otros créditos	4.c	807	218
Total del activo no corriente		807	407
Total del activo		210.197	248.672
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	4.e	3.339	2.817
Cargas fiscales	4.f	285	5.481
Anticipos de clientes	4.g	111.025	120.577
Otras deudas	4.h	3.970	5.899
Total del pasivo corriente		118.619	134.774
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	5	15.726	22.533
Otras deudas	4.h	-	94
Total del pasivo no corriente		15.726	22.627
Total del pasivo		134.345	157.401
Participación minoritaria		5.457	16.683
Patrimonio neto		70.395	74.588
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto		210.197	248.672

Las Notas y Anexos que se acompañan son parte integrante de estos estados contables.

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


 Cristian H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados de resultados

correspondiente al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	Notas	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios	4.i	44.898	17.477
Costo de los bienes vendidos	Anexo II	(46.103)	(15.233)
Resultado bruto		(1.205)	2.244
Gastos de comercialización	Anexo IV	(4.963)	(2.905)
Gastos de administración	Anexo IV	(1.709)	(1.444)
Otros ingresos y (egresos) operativos, netos	4.j	(372)	2.858
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM(*)		(7.128)	(8.118)
Otros ingresos y egresos netos	4.k	94	17
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria		(15.283)	(7.348)
Resultado de participación minoritaria		5.656	(2.178)
Impuesto a las ganancias	5	5.434	(4.150)
Resultado neto del período		(4.193)	(13.676)

(*) Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

Las Notas y Anexos que se acompañan son parte integrante de estos estados contables.

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – en moneda homogénea – Nota 2.b)

	Aportes de los propietarios		Resultados no asignados			30/09/2025	30/09/2024
	Capital social	Ajuste de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total	Total
Saldos al inicio del ejercicio	1.279	80.841	1.462	956	(9.950)	74.588	101.296
Absorción de resultados acumulados (*):							
Ajuste de capital	-	(7.532)	-	-	7.532	-	-
Reserva legal	-	-	(1.462)	-	1.462	-	-
Reserva facultativa	-	-	-	(956)	956	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	(4.193)	(4.193)	(13.676)
Saldos al cierre del período	1.279	73.309	-	-	(4.193)	70.395	87.620

(*) Asamblea General Ordinaria celebrada el 24 de abril de 2025 (Nota 6).

Las Notas y Anexos que se acompañan son parte integrante de estos estados contables.

El informe de revisión sobre los estados contables
 fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Jarañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (UBA.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


 Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estado de flujos de efectivo

correspondiente al periodo de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	30/09/2025	30/09/2024
Variaciones del efectivo (1)		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.882	5.813
Efectivo al cierre del período	6.265	46.236
Aumento de efectivo	4.383	40.423
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado neto del período	(4.193)	(13.676)
Impuesto a las ganancias	(5.434)	4.150
Participación minoritaria	(5.656)	2.178
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(30.565)	(3.171)
Ajustes para llegar al flujo neto generado por las actividades operativas		
Disminución/(Aumento) de créditos por ventas de bienes	3.076	(3.574)
(Aumento)/Disminución de otros créditos	(47.571)	2.607
Disminución/(Aumento) de inventarios	41.732	(17.711)
Aumento/(Disminución) de deudas comerciales	522	(4.550)
(Disminución)/Aumento de cargas fiscales	(6.569)	116
Aumento de anticipos de clientes	21.013	1.839
(Disminución)/Aumento de otras deudas	(2.023)	4.247
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades operativas	(35.668)	(27.545)
Actividades de inversión		
Rescates de inversiones transitorias	45.621	70.504
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	45.621	70.504
Actividades de financiación		
Pago de dividendos (2)	(5.570)	(2.536)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación	(5.570)	(2.536)
Aumento de efectivo	4.383	40.423

(1) Conformado por el rubro "Caja y bancos".

(2) Corresponde a distribuciones realizadas a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

Las Notas y Anexos que se acompañan son parte integrante de estos estados contables.

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 - F°122

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estados contables
correspondientes al período de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

1. Constitución de la Sociedad – Objeto social

Con fecha 14 de diciembre de 2016 se constituyó Consultatio Argentina S.A.U. ("la Sociedad").

La Sociedad tiene por objeto dedicarse por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros, en el país o en el exterior al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios. A tal fin, dentro de su objeto social, podrá realizar actividades de compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento de propiedades inmuebles, todas las operaciones sobre inmuebles que autoricen las leyes comprendidas en las disposiciones de propiedad horizontal, el fraccionamiento y posterior loteo de parcelas destinadas a la vivienda, urbanización, conjuntos inmobiliarios, clubes de campo, explotaciones agrícolas o ganaderas y parques industriales, bajo cualquier modalidad jurídica nominada o innominada, con las finalidades y/o destinos que, con sujeción a las normativa vigente, se estimare en cada caso más conveniente, tales como a título meramente enunciativo, viviendas, oficinas comerciales y/o profesionales, locales comerciales y/o centros de comercialización a cualquier escala, explotación de establecimientos hoteleros, apart-hoteles, hosterías, tiempos compartidos, shopping centers, galerías comerciales, garajes, cocheras, playas de estacionamiento, loteos, countries, barrios cerrados, centros deportivos, recreativos, turísticos y/o de esparcimiento.

La Sociedad fue inscripta con fecha 15 de marzo de 2017 bajo el número 4.964 del Libro N° 83 de Sociedades por Acciones del Registro Público de Comercio que lleva la Inspección General de Justicia (IGJ).

2. Bases de preparación de la información

a) Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 han sido preparados y expuestos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), para entidades que no hacen oferta pública de sus títulos valores.

Con fines comparativos, los presentes estados contables intermedios incluyen cifras patrimoniales al 31 de diciembre de 2024 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024. Dichas cifras han sido reexpresadas, en moneda de cierre del presente período, de acuerdo con lo señalado a continuación, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al anterior.

b) Información contable ajustada por inflación

A través de la Ley N° 27.468, publicada el 4 de diciembre del 2018 en el Boletín Oficial de la Nación, se derogó el Decreto N° 1.269/02 del PEN y sus modificatorios, el que prohibía a los organismos oficiales, entre ellos, la Inspección General de Justicia (IGJ) recibir estados contables ajustados por inflación. Las disposiciones de la mencionada ley entraron en vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, fecha en la cual se publicó la Resolución General N° 10/18 de IGJ, la cual requiere que los estados contables se presenten ante ese organismo de control en moneda homogénea.

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las RT N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y la Interpretación N° 8, normas emitidas por la FACPCE y adoptadas por el CPCECABA. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, por la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

En los últimos años, si bien los niveles de inflación en Argentina han sido altos, la tasa de inflación en los últimos tres años se ha mantenido por debajo del 100%, con expectativas de disminuir significativamente en el corto plazo. Asimismo, la presencia de los indicadores cualitativos de alta inflación, previstos en el punto 3.1 de la RT N° 17, mostraron evidencias coincidentes. Por lo expuesto, el 29 de diciembre de 2018 la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18 (modificada por la Resolución JG 553/19), aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la IGJ mencionadas anteriormente, que los presentes estados intermedios han sido preparados en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2025.

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539 (modificada por la Resolución JG 553/19) de la FACPCE, se han aplicado, de corresponder, coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir del 1° de enero de 2017 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho Instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos 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 año 2024, la misma totalizó 117,76%.

La mencionada Resolución JG N° 539/18 (modificada por la Resolución JG 553/19) de la FACPCE admite la utilización de una serie de simplificaciones de las cuales el Directorio de la Sociedad ha optado por considerar las siguientes:

- i. La determinación y presentación de los resultados financieros netos y por tenencia, incluido el Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda (RECPAM) en una sola línea, de acuerdo con la sección 4.1.b y la RT N° 6.

La falta de apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) no permite la determinación de las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios habitualmente utilizados en el análisis de estados contables.

- ii. No informar en notas la composición de la causa del estado de flujos de efectivo identificada como "Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo y equivalentes de efectivo" requerida por la Interpretación 2, de acuerdo con la sección 3.7.

A partir de la situación indicada, las variaciones de ciertas actividades de inversión y financiación de la Sociedad incluyen los incrementos o disminuciones, según corresponda, generados por resultados financieros y por tenencia relacionados con dichas partidas. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios habitualmente utilizados en el análisis de estados contables.

3. Principales criterios contables de valuación y exposición

Los principales criterios de contabilización de las operaciones, la medición de los activos y pasivos y los resultados como así también los aspectos de exposición, utilizados para la preparación de los estados contables son los siguientes:

a) Rubros monetarios

Caja y bancos, créditos, deudas en pesos están expresados a sus valores nominales deduciendo, en caso de corresponder, los componentes financieros implícitos no devengados al cierre del período/ejercicio.

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

b) Activos y pasivos monetarios en moneda extranjera

Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera fueron registrados a los tipos de cambios aplicables vigentes al último día hábil al cierre del período/ejercicio y computando, cuando correspondiera, los intereses y componentes financieros devengados hasta el cierre de cada período/ejercicio.

c) Inversiones transitorias

- Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión: han sido valuadas al valor de las cuotas partes del último día hábil de cada período/ejercicio.
- Títulos públicos y corporativos: han sido valuadas al valor de cotización del último día hábil del período/ejercicio. El valor de las cuotas partes o títulos públicos que cotizan en moneda extranjera fue registrado de acuerdo con lo descripto en el apartado b) de esta Nota. Las diferencias de valuación han sido imputadas a los resultados de cada período.

d) Inversiones en negocios conjuntos

A los efectos de la incorporación de la inversión en "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero – Unión Transitoria", "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria" y "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo – Unión Transitoria", en su carácter de participante controlante de la actividad, la Sociedad ha consolidado los estados contables de estos negocios conjuntos a la fecha de cierre del período/ejercicio.

Por consiguiente, la Sociedad ha incorporado los activos, pasivos y resultados de los negocios conjuntos a los propios, eliminándose los créditos y deudas con los mismos.

La participación de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 en los patrimonios y los resultados de las uniones transitorias, han sido expuestas en la línea "Participación minoritaria" del estado de situación patrimonial y en la línea "Resultado de participación minoritaria" del estado de resultados, respectivamente.

e) Inventarios

Los inventarios comprenden tres lotes de terreno adquiridos en condominio con Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260, más los gastos incurridos en el diseño y desarrollo de los proyectos inmobiliarios, Oceana Puerto Madero, Oceana Nordelta y Huergo 475 los cuales fueron incorporados a su valor de costo, reexpresados en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descripto en la Nota 2.b, en función de sus respectivas fechas de origen.

Asimismo, en adición al valor del terreno y los gastos incurridos en el diseño y desarrollo del proyecto inmobiliario, se han activado los costos financieros reales hasta la fecha de finalización del edificio (por la parte que no compensa a la inflación del periodo) originados en: (i) las financiaciones recibidas en moneda extranjera que fueron aplicadas al pago de los lotes (totalmente atribuible a Consultatio Argentina SAU) y (ii) la financiación derivada de los anticipos obtenidos de los clientes hasta el momento de finalización del proceso constructivo.

Los valores de los inventarios así determinados no superan los valores recuperables de los respectivos activos.

f) Reconocimiento de ingresos

La Sociedad reconoce los ingresos por venta de bienes, cuando estos son entregados y se trasladan a los clientes todos los derechos y obligaciones que de ellos se desprenden.

El informe de revisión sobre los estados contables
fechado el 10 de noviembre de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibarñez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

g) Anticipos de clientes

Para los proyectos cuya obra se encuentra en curso, los anticipos de clientes han sido valuados al mayor importe entre las sumas recibidas del acreedor (considerando la moneda de origen en la cual se han recibido los pagos anticipados) y el costo de cancelación de la obligación. En los casos de las sumas recibidas originalmente en moneda extranjera, el importe nominado en dicha moneda ha sido convertido a los tipos de cambio vigentes o cotización, a la fecha de cierre de cada período/ejercicio. Al 31 de diciembre de 2024 Huergo 475 se encontraba en curso. Mientras que al 30 de septiembre corresponde a un proyecto terminado, comenzando el proceso de entrega de posesión de los productos.

Para los proyectos cuyas obras se han concluido y dado que a partir de dicha fecha la obligación de la Sociedad con sus clientes es la entrega del bien, los anticipos de clientes han sido valuados al mayor importe entre las sumas recibidas del acreedor (considerando la moneda de origen en la cual se han recibido los pagos anticipados) y el costo de cancelación de la obligación.

En los casos de las sumas recibidas originalmente en moneda extranjera el importe nominado en dicha moneda ha sido convertido a los tipos de cambio vigentes o cotización, a la fecha de terminación del edificio. Dichos valores han sido reexpresados al cierre del período según lo descrito en la Nota 2.b.

En lo que respecta a Oceana Nordelta, los anticipos de clientes corresponden a reservas recibidas por futuros contratos de cesiones, que han sido valuados a las sumas recibidas por parte del acreedor y reexpresadas al cierre del período/ejercicio, según lo descrito en la Nota 2.b.

h) Cuentas del Patrimonio neto

El capital social ha sido reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.b), en función de las respectivas fechas de suscripción. La cuenta "Capital" se expone a su valor nominal, de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe se presenta en la cuenta complementaria "Ajuste de capital".

Los resultados no asignados a la fecha de inicio de aplicación del ajuste por inflación contable (fecha de inicio de las operaciones de la Sociedad) se han determinado por diferencia patrimonial y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.b), considerando los movimientos de cada período.

i) Cuentas del estado de resultados

Las partidas de resultados se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.b), excepto el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda que se ha incluido en la línea "Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM", por aplicación de la opción admitida por el punto 4.1 b) de la Resolución de JG N° 539/2018 de la FACPCE.

j) Uso de estimaciones

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

k) Impuesto a las ganancias

Las normas contables profesionales requieren la contabilización del impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. De acuerdo con este método, un impuesto diferido activo o pasivo es reconocido cuando existen diferencias temporarias entre el valor contable y el valor impositivo de los activos y pasivos, así como quebrantos impositivos recuperables. En la Nota 5 se incluye la conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuestos por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, como así también la evolución del impuesto diferido.

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 es la siguiente: hasta \$ 101.679.575 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 101.679.575 a \$ 1.016.795.753 corresponde tributar la suma de \$ 25.419.894 más el 30% sobre el excedente de \$ 101.679.575; y a partir de \$ 1.016.795.753 corresponde tributar la suma de \$ 299.954.747, más el 35% sobre el excedente de \$ 1.016.795.753.

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. Siguiendo el criterio de valuación de la Resolución Técnica N° 17 en su parte pertinente los activos y pasivos por impuesto diferido deben registrarse a la alícuota que se espera esté vigente al momento de su utilización.

El cargo o beneficio por "Impuesto a las ganancias" expuesto en el estado de resultados incluye, cuando corresponda, el cargo por impuesto a las ganancias correspondiente al período fiscal corriente, determinado en base a la legislación fiscal vigente y los cargos o créditos resultantes de la aplicación del método del impuesto diferido.

4. Composición de los principales rubros del estado de situación patrimonial y del estado de resultados

La composición de las principales líneas del estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	30/09/2025	31/12/2024
a) Caja y Bancos		
Bancos en moneda extranjera [Anexo V]	6.217	1.853
Bancos en pesos	48	29
Total	6.265	1.882
b) Créditos por venta y cesiones de bienes		
<u>Corriente</u>		
Créditos por venta de bienes en moneda extranjera [Anexo V]	576	465
Créditos por cesión de bienes en moneda extranjera [Anexo V]	920	3.921
Créditos por venta de bienes	3	-
Subtotal	1.499	4.386
<u>No corriente</u>		
Créditos por cesión de bienes en moneda extranjera [Anexo V]	-	189
Subtotal	-	189
Total	1.499	4.575

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

	30/09/2025	31/12/2024
c) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Anticipo a proveedores	597	547
Anticipo a proveedores en moneda extranjera [Anexo V]	82	56
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	1.088	1.607
Gastos a devengar - Ingresos brutos	2.771	3.148
Gastos a devengar - Impuesto de sello	14	10
Impuesto al valor agregado - Saldo a favor	1.692	1.206
Ingresos brutos - Saldo a favor	8	1
Gastos a recuperar	503	148
Créditos con partes relacionadas [Nota 7]	43	747
Créditos con partes relacionadas en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo V]	48.588	50
Crédito por cesión	179	108
Otros créditos diversos	196	1.151
Subtotal	55.761	8.779
<u>No corriente</u>		
Impuesto al valor agregado - Saldo a favor	209	217
Crédito Impuesto Ley 25.413	24	-
Impuesto a las ganancias - Anticipos	574	-
Otros créditos diversos	-	1
Subtotal	807	218
Total	56.568	8.997
d) Inventarios		
Inventario terminado - Oceana Puerto Madero	23.551	35.374
Inventario terminado - Huego 475	111.566	-
Previsión para desvalorización de inventario terminado - Huego 475 (Anexo III)	(7.487)	-
Inventario en proceso:		
Tierras - Huego 475	-	30.751
Tierras - Oceana Nordelta	951	951
Gastos de diseño y desarrollo - Huego 475	-	94.574
Gastos de diseño y desarrollo - Oceana Nordelta	7.675	7.675
Costos financieros activados - Huego 475	-	8.663
Costos financieros activados - Oceana Nordelta	1.056	1.056
Total	137.312	179.044
e) Deudas comerciales		
Proveedores en pesos	276	1.562
Proveedores en moneda extranjera [Anexo V]	61	441
Provisiones en pesos	3.002	814
Total	3.339	2.817

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


 Cristian H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

	30/09/2025	31/12/2024
f) Cargas fiscales		
<u>Corriente</u>		
Provisión impuesto a las ganancias (neta de retenciones y saldos a favor)	-	5.133
Retenciones y percepciones a pagar	89	178
Impuesto a los sellos a pagar	196	170
Total	285	5.481
g) Anticipos de clientes		
<u>Corriente</u>		
Anticipos de clientes en pesos	33.624	32.254
Anticipos de clientes en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo V]	35.070	36.363
Anticipos de clientes en pesos ajustables por CAC	42.331	51.960
Total	111.025	120.577
Anticipos de clientes pendientes de recibir	7.572	4.293
Boletos de compraventa vigentes y señas	118.597	124.870
Anticipos de clientes detallados por proyecto		
Oceana Puerto Madero	16.357	11.564
Huergo 475	93.194	108.975
Oceana Nordelta	1.474	38
Total	111.025	120.577
h) Otras deudas		
<u>Corriente</u>		
Deudas con partes relacionadas [Nota 7]	94	86
Deudas con partes relacionadas en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo V]	1.169	3.781
Anticipo recibido por venta de terreno	2.473	2.031
Descubierto bancario	-	1
Cobros a reintegrar	208	-
Diversos	26	-
Subtotal	3.970	5.899
<u>No corriente</u>		
Deudas con partes relacionadas en dólares [Nota 7] [Anexo V]	-	94
Subtotal	-	94
Total	3.970	5.993

La composición de ciertas líneas del estado de resultados por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


 Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

	Ganancia/(Pérdida)	
	30/09/2025	30/09/2024
i) Ingresos por ventas de bienes y servicios		
Venta de departamentos	44.898	16.920
Venta de locales	-	555
Alquiler de cocheras	-	2
Total	44.898	17.477
	Ganancia/(Pérdida)	
	30/09/2025	30/09/2024
j) Otros ingresos y egresos operativos netos		
Resultado por rescisión	12	-
Resultado por cesión	(384)	2.858
Total	(372)	2.858
	Ganancia/(Pérdida)	
	30/09/2025	30/09/2024
k) Otros ingresos y egresos netos		
Diversos	94	17
Total	94	17

5. Impuesto a las ganancias

Tal como se indica en el apartado k) de la Nota 3, las normas contables argentinas requieren la contabilización del cargo por impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, la Sociedad ha estimado un cargo por impuesto a las ganancias, el cual se encuentra compuesto de la siguiente manera:

	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto corriente	(1.373)	(2.503)
Impuesto diferido	6.807	(1.647)
Impuesto a las ganancias	5.434	(4.150)

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 neto antes del Impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	(15.283)	(7.348)
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	5.349	2.569
Diferencias permanentes a la tasa del impuesto		
Gastos no deducibles y otras diferencias permanentes (*)	2.065	(7.480)
Resultado por participación minoritaria	(1.980)	761
Impuesto a las ganancias	5.434	(4.150)

La evolución de los saldos por impuesto diferido por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


 Cristian H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado	Saldo al cierre del período
Inversiones transitorias	(343)	335	(8)
Otros créditos	(1.188)	194	(994)
Inventarios	(35.887)	8.551	(27.336)
Anticipos de clientes	14.791	(2.293)	12.498
Ajuste por inflación impositivo	(19)	19	-
Quebrantos	113	1	114
Total 30/09/2025	(22.533)	6.807	(15.726)
Total 30/09/2024	(22.016)	(1.647)	(23.663)

6. Capital Social

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, el capital social suscrito, inscripto e integrado asciende a \$ 1.279.

Con fecha 24 de abril de 2025 la Asamblea General Ordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó desafectar parcialmente la Reserva Facultativa por \$ 956, Reserva Legal por \$1.462 y Ajuste de Capital por \$7.532 para la absorción de pérdidas acumuladas por \$ 9.950.

Al momento de las futuras asignaciones de resultado del ejercicio positivo y de acuerdo a los establecido en el artículo 70 de la Ley de Sociedades Comerciales, la Sociedad deberá destinar el cinco por ciento (5%) del resultado del ejercicio a la recomposición de la Reserva Legal, hasta tanto la misma alcance el veinte por ciento (20%) del Capital Social.

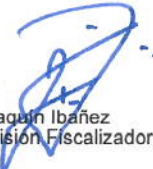
7. Sociedad controlante y otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 la entidad controlante es Consultatio S.A., entidad que posee la totalidad del capital social y de los votos, siendo su único accionista. Por consiguiente, la Sociedad es parte relacionada con las personas físicas y jurídicas con las cuales su accionista mantiene vinculación.

a) Los créditos y deudas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 son los siguientes:

	30/09/2025	31/12/2024
Otros créditos		
Gastos a recuperar		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	43	747
Consultatio S.A.	55	50
Créditos financieros		
Consultatio S.A.	48.533	-
Total	48.631	797
Anticipos de clientes		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	11.416	13.292
Otras deudas		
Corriente		
Honorarios		
Consultatio S.A.	94	86
Cobranzas a reintegrar		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	1.169	3.781
Subtotal	12.679	17.159

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


 Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

	30/09/2025	31/12/2024
No corriente		
Cobranzas a reintegrar		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	-	94
Subtotal	-	94
Total	12.679	17.253

- b) Los resultados por operaciones con partes relacionadas durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

	Ganancia/(Pérdida)	
	30/09/2025	30/06/2024
Gastos de administración		
Honorarios y retribuciones		
Consultatio S.A.	(168)	(539)
Ingreso por venta de bienes		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	2.981	-
Costo por venta de bienes		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	(2.637)	-
Total	176	(539)

- c) Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 los saldos invertidos por la Sociedad (incluidos los negocios conjuntos controlados) en Fondos Comunes de Inversión administrados por Consultatio Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. ascienden a \$ 1.398 y \$ 16.598, respectivamente [Anexo I]. Los resultados generados por estas inversiones durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascienden a \$ 22 y \$ 3.479, respectivamente (ambos pérdida).

8. Ejecución de los proyectos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260

- a) Proyecto "Oceana Puerto Madero" – Constitución de "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria"

Con fecha 4 de mayo de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. y Banco de Valores S.A. (en su carácter de agente de custodia de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260) adquirieron en condominio un lote de terreno ubicado en la ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Puerto Madero, con una superficie total de 11.362 metros cuadrados, en el cual se construyó un desarrollo inmobiliario que consiste en dos edificios residenciales con locales comerciales y cocheras y una plaza pública en medio de estos. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de US\$ 44 millones más los gastos de compra.

Los fondos utilizados por la Sociedad provinieron principalmente de desembolsos recibidos en el marco de una línea de préstamo obtenido del J.P. Morgan Chase Bank, N.Y. (Estados Unidos), concertado con fecha 19 de abril de 2017, en la modalidad de línea de crédito por hasta un total de US\$ 200 millones, de los cuales solicitó y aplicó US\$ 35 millones a la compra del referido terreno. Dicho préstamo fue cancelado por Consultatio Argentina S.A.U. con fecha 9 de febrero de 2018.

Con fecha 5 de julio de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 firmaron un contrato de formación de Unión Transitoria, dando origen a "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria", inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 18 de agosto de 2017 bajo el número 173 del Libro 2 de Contratos de Colaboración Empresarial.

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


 Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

- Consultatio Argentina S.A.U.: 80%.
- Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260: 20%.

La UT tiene por objeto el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario Oceana Puerto Madero dentro del lote señalado.

La obra fue concluida en su totalidad en mayo de 2022. Desde ese momento se dio inicio al proceso de entrega de las unidades vendidas a sus respectivos propietarios. Al 30 de septiembre de 2025, el proyecto se encuentra vendido en un 99% y la sociedad ha entregado la posesión de unidades en un 96%.

b) Proyecto "Oceana Nordelta" – Constitución de "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria"

Con fecha 27 de octubre de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. y Banco de Valores S.A., (en su carácter de agente de custodia de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260) adquirieron un lote de terreno, sito en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 23.080 metros cuadrados, a los efectos de efectuar un nuevo desarrollo inmobiliario. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de US\$ 11,1 millones más los gastos de compra.

Los fondos utilizados por la Sociedad provinieron principalmente de desembolsos recibidos en el marco de una línea de préstamo obtenido del J.P. Morgan Chase Bank, N.Y. (Estados Unidos), concertado con fecha 19 de abril de 2017, en la modalidad de línea de crédito por hasta un total de US\$ 200 millones, de los cuales solicitó y aplicó US\$ 5.557.500 a la compra del referido terreno. Dicho préstamo fue cancelado por Consultatio Argentina S.A.U. con fecha 9 de febrero de 2018.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 firmaron un contrato de formación de unión transitoria, dando origen a "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria", inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 15 de febrero de 2018 bajo el número 28 del Libro 2 de Contratos de Colaboración Empresaria.

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

- Consultatio Argentina S.A.U.: 50%.
- Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260: 50%.

La UT tenía por objeto el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario, Oceana Nordelta, dentro del lote señalado.

Con fecha 2 de febrero de 2021 los partícipes celebraron un contrato de compraventa con el Fideicomiso Acqua Oceana (el Fideicomiso) por la venta del lote de terreno previamente mencionado, como así también de los derechos sobre el proyecto arquitectónico, para la construcción del edificio a ser denominado "Oceana Nordelta" con destino a vivienda multifamiliar, que el Fideicomiso se encuentra desarrollando, construyendo y comercializando. El precio de venta del lote de terreno y sus accesorios asciende a la suma de US\$ 8,5 millones que será abonada por el Fideicomiso a las partes en partes iguales. Asimismo, las partes podrán exigir al Fideicomiso que éste cancele el precio -y el Fideicomiso podrá exigir cancelar el precio- mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras construidas en el proyecto Oceana Nordelta.

Asimismo, con fecha 1 de febrero de 2021 el Comité de Dirección de la UT aprobó la devolución del aporte de inventario realizado por los partícipes.

Las partes hicieron entrega del lote de terreno con carácter de "tenencia precaria" para el inicio de la obra. La posesión será entregada al Fideicomiso una vez abonado íntegramente el precio.

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

En virtud de lo mencionado Comité de la UT decidió que la UT actuará en representación de los partícipes en lo que respecta a la recepción de las unidades pactadas, así como su futura comercialización, venta, gestión y cobro del precio de reventa, facturación, otorgamientos de libre deuda, y en general todo acto derivado de la comercialización de las mismas.

c) Proyecto "Huergo 475" – Constitución de "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto Huergo - Unión Transitoria"

Con fecha 2 de noviembre de 2017, Consultatio S.A (Sociedad controladora de Consultatio Argentina S.A.U. -100%-) resulto adjudicataria a través de un proceso de subasta pública de un lote de terreno ubicado en la Ciudad de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 3.921 metros cuadrados. El precio total abonado ascendió a la suma de US\$ 20 millones más gastos.

Con fecha 11 de abril de 2018, el Comité de Inversión de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 resolvió aprobar la participación de este en el proyecto inmobiliario propuesto por Consultatio S.A..

Con fecha 24 de abril de 2018, quedó configurada mediante carta oferta la cesión parcial de Consultatio Argentina S.A.U. al Fondo por el 31% de todos los derechos y obligaciones emergentes de dicha Subasta, la cual fue aprobada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) con fecha 18 de octubre de 2018.

Con fecha 24 de octubre de 2019 los partícipes suscribieron ante la Escribanía General del Gobierno de la Nación Argentina, la escritura traslativa de dominio del lote de terreno mediante la cual el Estado Nacional Argentino transfirió a Consultatio Argentina S.A.U. y Banco de Valores S.A. (en su carácter de Agente de custodia de productos de inversión colectiva de "Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260").

Con fecha 11 de noviembre de 2020, Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 firmaron un contrato de formación de Unión Transitoria, dando origen a "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo – Unión Transitoria", inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 20 de noviembre de 2020 bajo el número 80 del Libro 2 de Contratos de Colaboración Empresaria.

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

- Consultatio Argentina S.A.U.: 70%.
- Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260: 30%.

La UT tiene por objeto el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario, denominada Huergo 475, dentro del lote señalado.

Las directivas de operación y funcionamiento del negocio son impartidas por Consultatio S.A., quien tiene a su cargo la administración y el gerenciamiento operativo del negocio. Al respecto, con fecha 1 de diciembre de 2022 la UT ha recibido una Oferta Irrevocable para la celebración de un Contrato de Servicios, la cual ha sido aceptada. Los honorarios devengados a favor de Consultatio S.A. por este concepto por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascienden a \$ 168 y \$ 539, respectivamente.

La obra fue concluida en su totalidad en agosto de 2025. Desde ese momento se dio inicio al proceso de entrega de las unidades vendidas a sus respectivos propietarios. Al 30 de septiembre de 2025, el proyecto se encuentra vendido en un 98% y la sociedad ha entregado la posesión de unidades en un 21%.

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

9. Información sobre normas internacionales de información financiera para uso de Consultatio S.A.

Por aplicación de las normas de la Comisión Nacional de Valores y de la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N°26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), Consultatio S.A. (único accionista de la Sociedad), debe aplicar en la preparación de sus estados financieros al 30 de septiembre de 2025 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC), en lugar de utilizar las normas de contabilidad contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la FACPCE utilizadas 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.

La oferta pública de cuotas partes del Fondo fue autorizada por Resolución N° 18.472 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (CNV) de fecha 19 de enero de 2017. Dicho Fondo debe invertir, como mínimo, en tres proyectos elegibles, existiendo un Comité de Inversión que selecciona entre las alternativas que se evalúan para la ejecución de cada proyecto. Para llevar a cabo cada uno de los mismos, la Sociedad y los órganos del Fondo han constituido Uniones Transitorias, en cada una de las cuales la Sociedad ejerce el rol de director de los proyectos, asumiendo el Fondo la participación restante.

A continuación, se resume la información contable consolidada de la Sociedad con el Fondo que será utilizada por Consultatio S.A. en la preparación de sus estados contables consolidados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 de acuerdo con las NIIF.

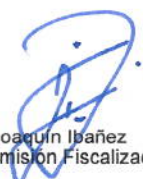
Resumen del estado de situación patrimonial consolidado bajo NIIF al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	30/09/2025	31/12/2024
Total del activo corriente	247.876	268.512
Total del activo no corriente	830	407
Total del activo	248.706	268.919
Total del pasivo corriente	134.982	145.044
Total del pasivo no corriente	13.848	18.500
Total del pasivo	148.830	163.544
Participación no controlante	31.449	37.634
Total del patrimonio de la controlante	68.427	67.741

Resumen de partidas de resultados consolidados bajo NIIF por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	30/09/2025	31/12/2024
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	(6.541)	(26.128)
Resultado de participación minoritaria	3.980	5.267
Impuesto a las ganancias	3.250	(146)
Resultado neto del período	689	(21.007)

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


 Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Resumen de la conciliación del estado de situación financiera consolidada al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 entre las normas contables profesionales argentinas (NCPA) y las NIIF:

	30/09/2025				31/12/2024
	CASAU Saldos NCP	FCIC Saldos NCP	Ajustes/ eliminaciones NIIF	Saldos NIIF	Saldos NIIF
Activo					
Activo corriente					
Caja y Bancos	6.265	8.467	-	14.732	2.060
Inversiones transitorias	8.553	1.712	-	10.265	55.737
Créditos por ventas y cesiones de bienes	1.499	-	-	1.499	4.386
Otros créditos	55.761	1.187	(1.204)	55.744	8.174
Inventarios	137.312	22.163	6.161	165.636	198.155
Total del activo corriente	209.390	33.529	4.957	247.876	268.512
Activo no corriente					
Créditos por ventas y cesiones de bienes	-	-	-	-	189
Otros créditos	807	12	11	830	218
Participaciones en negocios conjuntos	-	5.556	(5.556)	-	-
Total del activo no corriente	807	5.568	(5.545)	830	407
Total del activo	210.197	39.097	(588)	248.706	268.919
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	3.339	249	3	3.591	2.975
Cargas fiscales	285	-	-	285	5.611
Anticipos de clientes	111.025	-	14.893	125.918	132.246
Otras deudas	3.970	3.342	(2.124)	5.188	4.212
Total del pasivo corriente	118.619	3.591	12.772	134.982	145.044
Pasivo no corriente					
Pasivo por impuesto diferido	15.726	-	(1.878)	13.848	18.500
Total del pasivo no corriente	15.726	-	(1.878)	13.848	18.500
Total del pasivo	134.345	3.591	10.894	148.830	163.544
Participación minoritaria	5.457	(7.290)	33.282	31.449	37.634
Patrimonio neto	70.395	42.796	(44.764)	68.427	67.741
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto	210.197	39.097	(588)	248.706	268.919

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.**Estados contables****correspondientes al período de nueve meses finalizado****el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa**

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Resumen de la conciliación de partidas de resultados consolidados por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	30/09/2025				30/09/2024
	CASAU Saldos NCP	FCIC Saldos NCP	Ajustes/ eliminaciones NIIF	Saldos NIIF	Saldos NIIF
Ingresos por ventas de bienes y servicios	44.898	-	4.299	49.197	17.065
Costo de los bienes vendidos	(46.103)	-	3.529	(42.574)	(17.841)
Resultado bruto	(1.205)	-	7.828	6.623	(776)
Resultado inversiones en negocios conjuntos	-	(5.656)	5.656	-	-
Gastos de comercialización	(4.963)	-	-	(4.963)	(699)
Gastos de administración	(1.709)	(1.188)	11	(2.886)	(790)
Otros ingresos y egresos operativos netos	(372)	(1.112)	780	(704)	175
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM	(7.128)	698	1.725	(4.705)	(24.055)
Otros ingresos y egresos netos	94	-	-	94	17
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	(15.283)	(7.258)	16.000	(6.541)	(26.128)
Resultado de participación minoritaria	5.656	-	(1.676)	3.980	5.267
Impuesto a las ganancias	5.434	(29)	(2.155)	3.250	(146)
Resultado neto del período	(4.193)	(7.287)	12.169	689	(21.007)

Los importes de la columna "FCIC Saldos NCP" surgen de la incorporación de los saldos patrimoniales del Fondo al 30 de septiembre de 2025, y de los saldos de resultados del Fondo correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Los importes de la columna "Ajustes NIIF" surgen principalmente de: (i) ajustes originados en el cómputo del costo financiero generado por los anticipos de clientes y la activación que corresponda en inventarios de acuerdo con los intereses implícitos en contratos con clientes según la NIIF 15; y (ii) efecto en el impuesto diferido del punto precedente.

En adición a la situación indicada en el párrafo precedente, no se han identificado otras diferencias significativas que generen ajustes o reclasificaciones en la presente conciliación.

10. Plazos de vencimientos de inversiones temporarias, créditos y deudas:

Los plazos estimados de realización de las inversiones transitorias, los créditos y cancelación de deudas al 30 de septiembre de 2025 son los siguientes:

	Sin plazo establecido	Hasta tres meses	Entre tres y seis meses	Entre seis y nueve meses	Entre nueve y doce meses	Más de doce meses	30/09/2025
Saldos deudores							
Inversiones transitorias	8.553	-	-	-	-	-	8.553
Créditos por ventas	-	792	537	170	-	-	1.499
Otros créditos	2.402	3.596	49.044	23	696	807	56.568
Total	10.955	4.388	49.581	193	696	807	66.620

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

	Sin plazo establecido	Hasta tres meses	Entre tres y seis meses	30/09/2025
Saldos acreedores				
Deudas comerciales	-	3.339	-	3.339
Cargas fiscales	-	285	-	285
Anticipo de clientes	-	110.608	417	111.025
Otras deudas	3.668	302	-	3.970
Total	3.668	114.534	417	118.619

Los créditos y deudas no devengan interés ni se encuentran sujetos a cláusulas de ajuste, con excepción de los saldos de anticipos de clientes en pesos ajustables por CAC, ciertos saldos de inversiones transitorias, cuyas cotizaciones en dólares fueron convertidas a pesos (Ver Anexos I y V) y los saldos financieros expuestos en la nota 7.

11. 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 ha identificado efectos adversos sobre la situación económico-financiera de la Sociedad en función de la implementación de dichas medidas.

12. Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, no existen hechos posteriores significativos susceptibles de ser incluidos en notas a los estados contables intermedios.

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Anexo I

Detalle de inversiones transitorias

	30/09/2025			31/12/2024
	Cantidad	Valuación	Importe	Importe
Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión				
Consultatio Deuda Argentina - Clase B - \$	-	-	-	7.268
Consultatio Ahorro Plus - Clase B - \$	-	-	-	8.465
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B - \$	-	-	-	236
Consultatio Renta Nacional - \$	-	-	-	629
BlackRock ICS US Dollar Ultra Short Bond Fund [Anexo V]	0,01	174.649	1.198	-
Allaria Dinámico III B - \$	-	-	-	80
Allaria Ahorro Clase B	1	88	62	-
ST Zero - \$	142	9	1.398	-
Total cuotapartes de fondos comunes de inversión			2.658	16.678
Títulos públicos				
United States Treasury Security Bills - US\$ [Anexo V]	4	1.368	5.895	20.145
Letra del Tesoro Nacional - \$	-	-	-	16.693
Bono Nacional - US\$ [Anexo V]			-	658
Total títulos públicos			5.895	37.496
Total inversiones transitorias			8.553	54.174

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Anexo II

Detalle del costo de los bienes vendidos

	30/09/2025	30/09/2024
Existencia de inventario terminado al inicio del ejercicio	35.374	53.657
Alta de inventario	145.846	2.117
Costos adicionales de obra	-	1.616
Existencia de inventario terminado al cierre del período	(135.117)	(42.157)
Costo de los bienes vendidos	46.103	15.233

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


 Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Anexo III

Previsión desvalorización de inventario terminado

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo al inicio del ejercicio	-	-
Aumentos del período (1)	(7.487)	-
Saldo al cierre del período	(7.487)	-

- (1) Los aumentos se exponen en la línea de "Resultados financieros netos y por tenencia" dentro del estado de resultado.

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Anexo IV

Información requerida por el Art. 64 inc. b) de la Ley General de Sociedades

	Gastos de comercialización	Gastos de administración	30/09/2025	30/09/2024
Impuestos, tasas y contribuciones	265	1.215	1.480	1.060
Honorarios y retribuciones	3.262	406	3.668	1.500
Gastos de publicidad	95	-	95	49
Comisiones	862	-	862	359
Expensas	194	-	194	413
Gastos de posventa	231	-	231	837
Gastos bancarios	-	77	77	124
Gastos diversos	54	11	65	7
Total al 30/09/2025	4.963	1.709	6.672	
Total al 30/09/2024	2.905	1.444		4.349

El informe de revisión sobre los estados contables
 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.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al período de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en millones de pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Anexo V

Activos y pasivos en moneda extranjera

	30/09/2025				31/12/2024
	Moneda extranjera clase e importe		Tipo de cambio (*)	Importes en pesos	Importes en pesos
Activo					
Activo corriente					
Bancos	US\$	5	1.371	6.217	1.853
Inversiones transitorias	US\$	5	1.371	7.093	36.838
Créditos por ventas y cesiones de bienes	US\$	1	1.371	1.496	4.386
Créditos con partes relacionadas	US\$	35	1.371	48.588	50
Anticipo a proveedores	US\$	-	1.371	82	56
Total del activo corriente				63.476	43.183
Activo no corriente					
Créditos por ventas y cesiones de bienes	US\$	-	1.371	-	189
Total del activo no corriente				-	189
Total del activo				63.476	43.372
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	US\$	-	1.380	61	441
Anticipos de clientes	US\$	25	1.380	35.070	36.363
Deudas con partes relacionadas	US\$	1	1.380	1.169	3.781
Total del pasivo corriente				36.300	40.585
Pasivo no corriente					
Deudas con partes relacionadas	US\$	-	1.380	-	94
Total del pasivo no corriente				-	94
Total del pasivo				36.300	40.679

(*) Tipo de cambio comprador/vendedor según cotización del Banco de la Nación Argentina al 30 de septiembre de 2025.

El informe de revisión sobre los estados contables
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.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°340 – F°122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores
Presidente y Directores de
Consultatio Argentina S.A.U.
CUIT N°: 30-71554459-4
Domicilio legal: Avda. Leandro N. Alem 815, piso 12º, sector "B"
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables intermedios

1. Identificación de los estados contables intermedios objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de **Consultatio Argentina S.A.U.** (la Sociedad), que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 12 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos I a V.

2. Responsabilidades del Directorio en relación con los estados contables intermedios

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables intermedios adjuntos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

3. Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Somos independientes de **Consultatio Argentina S.A.U.** y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la RT 37 de la FACPCE.

Una revisión de estados contables de períodos 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 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

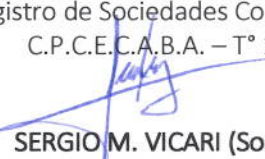
Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios adjuntos de **Consultatio Argentina S.A.U.** correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Las cifras de los estados contables intermedios mencionados en la sección 1 de este informe surgen de los registros contables de la Sociedad que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b) Según surge de los registros contables de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2025 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener la Sociedad personal a cargo.

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

INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de
Consultatio Argentina S.A.U.
CUIT N°: 30-71554459-4
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, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca la documentación de Consultatio Argentina SAU que se expone a continuación.

Documentos examinados

- a) Estado de Situación Patrimonial al 30 de septiembre de 2025.
- b) Estado de Resultados correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentado en forma comparativa.
- e) Notas 1 a 12 y los Anexos I a V correspondientes el período intermedio 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 Argentina SAU es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables, de conformidad con las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los Estados Contables, libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

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 contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.



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. quién emitió su informe 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 de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N°46/2021 del CPCECABA.

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 CPCECABA.

La responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos, basada en la revisión efectuada, conforme con las normas revisión de estados contables de períodos intermedios. 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 CPCECABA.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, 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 razonable de haber tomado 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 de Consultatio Argentina SAU.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de Consultatio Argentina SAU correspondientes al período de nueve meses, terminado el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2025 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener la Sociedad personal a cargo.*
- b) Las cifras de los estados contables intermedios mencionados en el Capítulo I de este informe surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad los que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.*



- c) *Manifestamos asimismo que durante el período hemos realizado, en cuanto correspondían, las tareas previstas por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, incluyendo la asistencia a reuniones del directorio y Asambleas de Accionistas.*
- d) *Se ha verificado el cumplimiento de los Directores Titulares con la constitución de la garantía requerida estatutariamente de conformidad con lo dispuesto por los artículos 256 de la Ley General de Sociedades y las normas de la Inspección General de Justicia.*

Ciudad Autónoma de Buenos Aries, 10 de noviembre de 2025



JOAQUÍN IBAÑEZ
Síndico titular

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 Argentina S.A.U Otras (con domic. legal)

CUIT: 30-71554459-4

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$210.197.000.000,00

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°

820297

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
nlvfmmts

