
DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.

DOMICILIO LEGAL: Av. Corrientes 1145 Piso 10° C.A.B.A.
ACTIVIDAD PRINCIPAL: Constructora - Desarrolladora Inmobiliaria

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
EJERCICIO ECONOMICO N° 57 INICIADO EL 1° DE JULIO DE 2025
EXPRESADOS EN MONEDA HOMOGENEA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (Nota 1.2)

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL		
ACCIONES	SUSCRITO	INTEGRADO
2.500.000 Acciones Ordinarias Nominativas No Endosables de \$ 1 cada una y 1 voto por acción	2.500.000	2.500.000

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : ARGENCONS S.A.

ESTADOS DE SITUACION PATRIMONIAL INTERMEDIO AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

	30/09/2025
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Caja, Moneda Extranjera y Bancos (Notas 3.1 y 2.1)	\$ 82.798.572,35
Inversiones (Notas 3.2 y 2.2)	\$ 7.161.849.153,87
Otros Créditos (Notas 3.3 y 2.2)	\$ 472.990.432,31
Bienes de Cambio (Notas 3.4 y 2.4)	\$ 1.141.202.508,34
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	\$ 8.858.840.666,87
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inversiones (Notas 3.5 y 2.2)	\$ 5.145.974.928,61
Bienes de Uso (Nota 2.6 y Cuadro I)	\$ 2.527.463.074,44
Bienes Intangibles (Nota 3.6 Y 2.7)	\$ 68.141.118,08
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 7.741.579.121,13
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 16.600.419.788,00
	30/09/2025
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas a Pagar (Notas 3.7 y 2.3)	\$ 39.204.326,31
Préstamos (Notas 3.8 y 2.3)	\$ 149.544.007,96
Cargas Sociales (Notas 3.9 y 2.3)	\$ 24.672.033,50
Cargas Fiscales (Notas 3.10 y 2.3)	\$ 298.038.205,11
Otros Pasivos (Notas 3.11 y 2.3)	\$ 84.526.849,14
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	\$ 595.985.422,02
PASIVO NO CORRIENTE	
Anticipo de Clientes (Notas 3.12 y 2.3)	\$ 4.670.233.260,00
Otros Pasivos (Notas 3.13 y 2.3)	\$ 1.998.225.533,96
TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	\$ 6.668.458.793,96
TOTAL DEL PASIVO	\$ 7.264.444.215,98
PATRIMONIO NETO (s/Estado Respectivo)	\$ 9.335.975.572,02
TOTAL	\$ 16.600.419.788,00

NOTAS : 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
2) El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - Tº XCII Fº 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO : Por el período comprendido entre el 1° de Julio de 2025 y el 30 de Septiembre de 2025
Presentados en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025

	30/09/2025
Ventas, Servicios Prestados y Alquileres Ganados	1.015.473.172,30
menos: Costo de Ventas	-292.707.374,66
UTILIDAD BRUTA	\$ 722.765.797,64
Gastos de Administración (Cuadro V)	\$ -65.749.624,24
Gastos de Comercialización (Cuadro V)	\$ -188.720.045,11
Resultados Financieros y por tenencia (Nota 3.14)	\$ -266.404.793,15
Resultado Inversiones Permanentes	\$ 127.322.932,86
Impuesto a las Ganancias (Nota 2.8)	\$ -51.571.106,89
GANANCIA DEL EJERCICIO	\$ 277.643.161,11

NOTAS : 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
2) El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° XCII F° 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : ARGENCON S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO: Por el Período comprendido entre el 1° de Julio de 2025 y el 30 de Septiembre de 2025

Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2025

CONCEPTO	APORTES DE LOS PROPIETARIOS		Reserva Legal	RESULTADOS		TOTAL AL 30/09/2025
	Capital Suscripto	Ajuste del Capital		NO ASIGNADOS		
Saldos al inicio del ejercicio	\$ 2.500.000,00	\$ 1.411.737.214,50	\$ 282.847.442,84	\$ 7.361.247.753,57	\$	9.058.332.410,91
Ganancia del Ejercicio			\$	277.643.161,11	\$	277.643.161,11
Saldos al cierre del ejercicio	\$ 2.500.000,00	\$ 1.411.737.214,50	\$ 282.847.442,84	\$ 7.638.890.914,68	\$	9.335.975.572,02

NOTAS:

- 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
- 2) El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° XCII F° 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : ARGENCONS S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO : Por el Período comprendido entre el 1º de Julio de 2025 y el 30 de Septiembre de 2025
Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2025

VARIACION DEL EFECTIVO

30/09/2025

Efectivo al inicio del ejercicio	\$ 176.455.345,56
Disminución Neto del efectivo	\$ -93.656.773,21
Efectivo al cierre del período	\$ 82.798.572,35

FLUJO NETO DE EFECTIVO GENERADO POR LAS OPERACIONES

Ganancia del Período	\$ 277.643.161,11
Amortizaciones Bienes de Uso	\$ 25.318.482,69
Subtotal	\$ 302.961.643,80

Variación en Activos y Pasivos operativos

Aumento Neto Inversiones	\$ -1.418.913.870,98
Disminución Créditos por Ventas	\$ 117.624,78
Aumento Neto Otros Créditos	\$ -35.261.464,22
Aumento Bienes de Cambio	\$ -343.869.577,84
Disminución Cuentas a Pagar	\$ -17.917.942,47
Disminución Préstamos	\$ -28.351.034,81
Disminución Cargas Sociales	\$ -7.995.987,78
Disminución Cargas Fiscales	\$ -197.582.905,89
Aumento Anticipo de Clientes	\$ 833.572.048,22
Aumento Otros Pasivos	\$ 819.584.693,98

Sub-Total

\$ -396.618.417,01

DISMINUCIÓN NETO DEL EFECTIVO

\$ -93.656.773,21

- NOTAS :
- 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
 - 2) El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - Tº XCII Fº 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

1. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. Normas contables utilizadas

Los presentes Estados Contables Intermedios han sido preparados de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Sociedad ha aplicado las normas contables profesionales dispuestas por las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) con las últimas modificaciones vigentes aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) excepto las referidas a la Resolución Técnica N° 26 y sus modificatorias sobre adopción de las normas internacionales de Información Financieras (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). No se adjunta balance comparativo con el periodo anterior por no haberse llevado a cabo un Balance General Intermedio al 30 de Septiembre de 2024

1.2. Presentación de los Estados Contables en Moneda Homogénea

La Sociedad presenta sus Estados Contables en moneda homogénea a cuyo efecto se ha aplicado método de re-expresión previsto por la Resolución Técnica 6 de la F.A.C.P.C.E. a partir del ejercicio finalizado el 30 de Junio de 2019, con las simplificaciones previstas en la Res. Gral 539/18 que se describen en el punto 1.3.iv

1.2.i.Contexto inflacionario

La Resolución Técnica 39, modificatoria de la Resolución 17 dispuso que para evaluar un contexto de inflación que amerita ajustar los estados contables para que los mismos queden expresados en moneda de poder adquisitivo de la fecha a la cual corresponden, deberán evaluarse las siguientes variables cuantitativas y cualitativas, del entorno económico del país:

- 1) Tasa de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%
 - 2) Corrección generalizada de los precios y/o salarios
 - 3) Fondos en moneda argentina se invierten inmediatamente para mantener su poder adquisitivo
 - 4) La brecha existente entre la tasa de interés por colocaciones en moneda argentina y en una moneda extranjera es muy relevante.
 - 5) La población en general prefiere mantener su riqueza en activos no monetarios o en una moneda extranjera relativamente estable.
- A partir del 1º Semestre del año 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una reversión de la tendencia inflacionaria, resultando en índices de inflación que excedieron el 100% acumulado en tres años, y en proyecciones de que inflación que confirmaron dicha tendencia. Por otra parte, los indicadores cualitativos de alta inflación previstos en el punto 3.1 de la Res. Téc. (F.A.C.P.C.E.) 17 mostraron evidencias coincidentes.

1.2.ii Unidad de medida y Resolución (F.A.C.P.C.E.) 539/18

En virtud de lo señalado en el punto precedente, la F.A.C.P.C.E. dictó la Resolución J.G. 539/18 aprobada mediante la Res. C.D. (C.P.C.E.Cdad Bs As.) 107/2018 mediante la cual dispuso que deberá iniciarse la aplicación del ajuste por inflación resultante de la sección 3.1 de la R.T. N° 17 (modificada por la R.T. N° 39) para la preparación de los estados contables correspondientes a periodos contables (anuales o intermedios) que cierren a partir del 01/07/2018 (inclusive)

1.2.iii. Método de reexpresión- Índice utilizado

Tal como lo establece la Resolución (F.A.C.P.C.E.) 539/18 se ha aplicado el proceso de reexpresión previsto en la Res. Tec. (F.A.C.P.C.E.) N° 6 ,utilizando 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 1º 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.

1.2.iv. Insp. Gral. Justicia. Res. (IGJ) 10/2018

La Ley 27.468 B.O. 04/12/2018, con vigencia a partir del 28 de Diciembre de 2018, derogó el Decreto 1269/02 del P.E.N. y sus modificatorios, incluido el Decreto 664/03 P.E.N. que prohibía a la Inspección General de Justicia, como organismo de contralor recibir estados contables en moneda homogénea. En virtud de dicha derogación, en la misma fecha, la Inspección Gral. de Justicia dictó la Res. 10/2018 mediante la cual dispuso que los estados contables por periodos completos o intermedios, deberán presentarse ante ese organismo en moneda homogénea.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Caja, Moneda Extranjera y Bancos

En moneda nacional, el efectivo disponible y los saldos en cuentas a la vista en bancos han sido valuados a su valor nominal.

En moneda extranjera, los saldos en cuentas a la vista al tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio.

2.2. Inversiones (Corrientes)

Las cuentas en Moneda Extranjera a su tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio.

Inmuebles a su valor de costo actualizado a la fecha de cierre de ejercicio.

La Participación en el Fideicomiso Locales Basavilbaso a su valor patrimonial proporcional.

La participación en Fideicomiso Quartier del Bajo y Fideicomiso Quartier Lacroze a su valor de costo ajustado.

Los fondos comun de inversión en pesos a su valor a la fecha de cierre de ejercicio.

La cuenta corriente Allaria u\$s a su tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio.

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (cont)

2.3. Créditos y Deudas

Los rubros "Créditos por Ventas" "Otros Créditos" del Activo Corriente y las "Cuentas a Pagar", "Préstamos" "Cargas Fiscales y Sociales", "del Pasivo Corriente y "Cargas Fiscales" y "Otros pasivos" del Pasivo No Corriente han sido valuados a su valor nominal. La Sociedad ha estimado que el valor descontado de sus créditos y cuentas a pagar no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera. Los rubros "Anticipo de Clientes y "Otros Pasivos" en moneda extranjera, al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre del ejercicio.

2.4 Bienes de Cambio

El rubro Bienes de Cambio ha sido valuado a su valor de efectivo costo.

2.5 Inversiones (No Corriente)

La participacion en Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano a su valor de costo ajustado.

Titulos y Acciones corresponden a la participación del 100% de la sociedad uruguaya Argencons Uruguay S.A. (ex Bondeno S.A.), que lleva adelante el desarrollo Inmobiliario Quartier + Colonia y ha sido valuadas al sistema V.P.P. (valor patrimonial proporcional) de acuerdo a su valor de su Balance General Intermedio al 30 de Septiembre de 2025, actualizado al tipo de cambio vigente a esa fecha.

2.6. Bienes de Uso

Los Bienes de Uso han sido valuados a su valor de adquisición actualizados neto de amortizaciones.

2.7. Bienes Intangibles

Los Bienes Intangibles Marcas y Patentes han sido valuados a su valor de costo.

2.8. Impuesto a las Ganancias

La Sociedad ha reconocido el impuesto a las ganancias en base al método del impuesto diferido, por aplicación del ajuste por inflación impositivo diferido, que genera un impuesto a las ganancias neto de \$ 2.567.861,62 a abonar en el ejercicio.

3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	30/09/2025
Activo Corriente	
3.1. Caja, Moneda Extranjera y Bancos	
Caja	247.162,49
Moneda Extranjera	79.913.094,78
Bancos cta cte	2.524.234,17
Bancos cta. Esp. u\$s	114.080,91
	82.798.572,35
3.2. Inversiones	
Banco Pershing en u\$s	4.877.771,22
Rio de la Plata Agente de Valores S.A. cta u\$s	55.923,09
Inmuebles Edificio Plaza	5.205.781.329,13
Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	1.703.068.730,42
Allaria Ledesma FCI-B S	114.328.963,40
Allaria Ledesma Renta Dólar Ley 27260 u\$s	52.328.574,78
Allaria Dinamico III - clase B	7.107.862,47
Allaria Ledesma cuenta corriente S	74.299.999,36
	7.161.849.153,87
3.3. Otros Créditos	
Ganancias	
Impuesto a las Ganancias (neto de saldo a pagar)	427.076.168,43
Ingresos Brutos Saldo a Favor	11.481.481,94
Ahorro Obligatorio	1.659,26
Impuesto sobre los Créditos Bancarios Computables	1.967.909,49
Gastos a Recuperar	14.803.728,96
Gastos Adelantados	5.374.373,64
Anticipo de Honorarios Director	460.787,43
Anticipo a Proveedores	476.823,16
Deudores Varios	11.347.500,00
	472.990.432,31

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS (cont)	30/09/2025
3.4. Bienes de Cambio	
Servicios a Facturar	1.141.202.508,34
	1.141.202.508,34
Activo No Corriente	
3.5. Inversiones	
Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	4.558.123.841,50
Títulos y Acciones	
Argencons Uruguay S.A. (ex Bondeno S.A.)	587.851.087,11
	5.145.974.928,61
3.6. Bienes Intangibles	
Marcas y Patentes	68.141.118,08
Pasivo	68.141.118,08
Pasivo Corriente	
3.7. Cuentas a Pagar	
Proveedores	39.204.326,31
	39.204.326,31
3.8. Préstamos	
Préstamos Bancarios y Financieros	150.000.000,00
Intereses a Devengar	-466.066,04
Allaria cta comitente u\$s	10.074,00
	149.544.007,96
3.9. Cargas Sociales	
S.U.S.S.	24.672.033,50
	24.672.033,50
3.10. Cargas Fiscales	
Retenciones Imp. A las Ganancias - SICORE	30.180.191,73
IVA a Pagar	55.158.885,10
Ingresos Brutos Retenciones y Percepciones	779.622,38
AFIP-Plan Facilidades	208.697.331,41
Intereses a Pagar	3.222.174,49
	298.038.205,11
3.11. Otros Pasivos	
Provision S.A.C. y Vacaciones	84.304.889,14
Acreedores Varios	221.960,00
	84.526.849,14
3.12. Anticipo de Clientes	
Anticipos Recibidos de Clientes en M.E. Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	4.670.233.260,00
	4.670.233.260,00
3.13. Otros Pasivos	
Acreedores Directores y Accionistas	1.962.748.408,96
Intereses a Pagar	35.477.125,00
	1.998.225.533,96
Estado de Resultados	
3.14. Resultados Financieros y por tenencia (Incluyendo el Res. cambio poder adq. moneda - Recpam)	
Generados por Pasivos	
- Intereses Ganados	746.715,69
- Diferencia de Cambio	-471.324.593,98
- Resultado Títulos Públicos	34.107.100,34
- Impuestos Tasas y Contribuciones	-6.420.749,18
- Intereses y Gastos Financieros	-71.874.663,79
- Intereses y Recargos Impositivos	-40.866.599,04
Subtotal	-555.632.789,96
Subtotal	-555.632.789,96
Resultados por cambios del poder adquisitivo de la moneda	289.227.996,81
Subtotal	289.227.996,81
Total	-266.404.793,15

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

4. Reconciliación con Normas Internacionales de Información Financiera

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 continuación, se resume la información contable que será utilizada por Consultatio S.A. en la preparación de sus estados contables consolidados correspondientes al periodo 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:

	30/09/2025
Total del Activo Corriente	15.044.948.590,70
Total del Activo no Corriente	7.153.728.034,02
Total Activo	22.198.676.624,72
Total del Pasivo Corriente	6.273.826.479,96
Total del Pasivo no Corriente	6.668.458.793,96
Total del Pasivo	12.942.285.273,92
Total del Patrimonio de la Controlante	9.256.391.350,80

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

	30/09/2025
Resultado neto antes del impuesto a las Ganancias	272.256.386,41
Impuesto a las Ganancias	- 74.197.446,52
Resultado Neto del Periodo	198.058.939,89

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

	30/09/2025			
	Argencons SalDOS NCP	Reclasificaciones NIIF	Ajuste NIIF	SalDOS NIIF
Activo				
Activo Corriente				
Caja, Moneda Extranjera y Bancos	4.883.964.687,50	-4.883.964.687,50	-	-
Efectivo y equivalentes de Efectivo	-	4.883.964.687,50	-	4.883.964.687,50
Inversiones transitorias	8.538.584.622,69	-8.538.584.622,69	-	-
Inversiones en Activos Financieros	-	8.538.584.622,69	-	8.538.584.622,69
Otros Creditos	481.196.772,17	0,00	-	481.196.772,17
Bienes de Cambio	1.141.202.508,34	-1.141.202.508,34	-	-
Inventario	-	1.141.202.508,34	-	1.141.202.508,34
Total del Activo Corriente	15.044.948.590,70	-	-	15.044.948.590,70
Activo no Corriente				
Inversiones	4.558.123.841,50	-4.558.123.841,50	-	-
Inversiones en Activos Financieros	-	4.558.123.841,50	-	4.558.123.841,50
Bienes de Uso	2.527.463.074,44	-2.527.463.074,44	-	-
Propiedad, Planta y Equipo	-	2.527.463.074,44	-	2.527.463.074,44
Bienes Intangibles	68.141.118,08	-68.141.118,08	-	-
Otros Activos	-	68.141.118,08	-	68.141.118,08
Total del Activo no Corriente	7.153.728.034,02	-	-	7.153.728.034,02

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.				
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025				
Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025				

Total del Activo	22.198.676.624,72	-	-	22.198.676.624,72
Pasivo				
Pasivo Corriente				
Cuentas a Pagar	48.962.076,06	-48.962.076,06	-	-
Deudas Comerciales	-	48.962.076,06	-	48.962.076,06
Prestamos	149.544.007,96	-149.544.007,96	-	-
Deudas Financieras	-	149.544.007,96	-	149.544.007,96
Cargas Sociales	24.672.033,50	-24.672.033,50	-	-
Cargas Fiscales	353.766.901,02	-353.766.901,02	-	-
Anticipos de Clientes	248.151.000,00	-	79.584.221,22	327.735.221,22
Otros Pasivos	5.369.146.240,20	-5.369.146.240,20	-	-
Otras Deudas	-	5.747.585.174,72	-	5.747.585.174,72
Total del Pasivo Corriente	6.194.242.258,74	-	79.584.221,22	6.273.826.479,96
Pasivo no Corriente				
Anticipos de Clientes	4.670.233.260,00	-	-	4.670.233.260,00
Otros Pasivos	1.998.225.533,96	-1.998.225.533,96	-	-
Otras deudas	-	1.998.225.533,96	-	1.998.225.533,96
Total del Pasivo no Corriente	6.668.458.793,96	-	-	6.668.458.793,96
Total del Pasivo	12.862.701.052,70	-	79.584.221,22	12.942.285.273,92
Patrimonio Neto	9.335.975.572,02	-	79.584.221,22	9.256.391.350,80
Total pasivo y patrimonio neto	22.198.676.624,72	-	-	22.198.676.624,72

Resumen de la conciliación de partidas de resultados consolidados por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025

	30/09/2025			
	Argencons Saldos NCP	Reclasificaciones NIIF	Ajuste NIIF	Saldos NIIF
Ventas Servicios Prestados y alquileres				
Ganados	1.346.401.724,80	-1.346.401.724,80	-	0,00
Ingresos por ventas de bienes y servicios	-	1.346.401.724,80	-	1.346.401.724,80
Costo de Ventas	-410.248.181,39	410.248.181,39	-	0,00
Costo de los bienes vendidos	-	-410.248.181,39	-	-410.248.181,39
Resultado Bruto	936.153.543,41	-	-	936.153.543,41
Gastos de Comercialización	-188.720.045,11	-	-	-188.720.045,11
Gastos administrativos	-121.275.316,18	-	-	-121.275.316,18
Resultados Financieros netos y por tenencia:	-274.317.574,49	274.317.574,49	-79.584.221,22	-79.584.221,22
Resultados Financieros netos y por tenencia incluyendo el RECPAM	-	-274.317.574,49	-	0,00
Resultado neto antes del Impuesto a las Ganancias	351.840.607,63	-	-79.584.221,22	272.256.386,41
Impuesto a las Ganancias	-74.197.446,52	-	-	-74.197.446,52
Resultado Bruto	277.643.161,11	-	-79.584.221,22	198.058.939,89

Los importes de la columna "Ajustes NIIF" surgen principalmente de valuación de los anticipos de clientes.

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.

5. Sociedades Controladas, Controlantes y Vinculadas

5.1 Adquisición de Bondeno S.A.

El 31 de octubre de 2024, Argencons S.A. adquirió el 100% de Bondeno S.A. (sociedad uruguaya), que tiene por actividad el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios en la República Oriental del Uruguay, teniendo el total control de la misma. Posteriormente cambio su denominación por Argencons Uruguay S.A.

5.2 Adquisición de participación en Argencons S.A.

Con fecha 2 de junio de 2025 Consultatio S.A., celebro un acuerdo con Argencons S.A., para la compra del 51% de su paquete accionario. En virtud de lo establecido en el Acuerdo de Accionistas, determinadas decisiones estratégicas, incluyendo aquellas relacionadas con operaciones societarias relevantes, requieren la aprobación de al menos el 69% del capital social de Argencons S.A.

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

6. Capital Social

El Capital Suscripto e integrado asciende a \$ 2.500.000 y fue inscripto en la Inspección General de Justicia el 18 de Agosto de 2005.

7. HECHOS SIGNIFICATIVOS

De acuerdo al acuerdo de accionistas suscripto el 02 de junio de 2025, los accionistas originales de Argencons S.A. asumieron la obligación de continuar realizando los aportes que corresponden como Fiduciarios B, respecto de las unidades en el Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano cuyos derechos la sociedad transfirió a precio fijo.

8. Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.

9. El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - Tº XCII Fº 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.

CUADRO I

Nº DE REGISTRO EN LA I.G.J.: 468.503

BALANCE GENERAL INTERMEDIO AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

BIENES DE USO

DETALLE	VALOR AL COMIENZO DEL EJERCICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	VALOR AL CIERRE DEL EJERCICIO	AMORTIZACION DEL EJERCICIO	NETO RESULTANTE 30/09/2025
Inmuebles	\$ 2.156.163.592,78			\$ 2.156.163.592,78	\$ 9.021.227,19	\$ 2.147.142.365,59
Muebles y Utiles	\$ 34.716.605,20			\$ 34.716.605,20	\$ 4.100.162,26	\$ 30.616.442,94
Software	\$ 0,01			\$ 0,01		\$ 0,01
Instalaciones	\$ 361.901.359,14			\$ 361.901.359,14	\$ 12.197.093,24	\$ 349.704.265,90
TOTALES	\$ 2.552.781.557,13			\$ 2.552.781.557,14	\$ 25.318.482,69	\$ 2.527.463.074,44

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - Tº XCII Fº 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

NRO. DE REGISTRO EN LA I.G.J.:

BALANCE GENERAL INTERMEDIO AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

OTRAS INVERSIONES

CUENTA PRINCIPAL Y CARACTERISTICAS	VALOR DE COSTO	VALOR DE LIBROS 30.09.2025
INVERSIONES CORRIENTES		
Banco Pershing en u\$s	4.877.771,22	4.877.771,22
Rio de la Plata Agente de Valores cta u\$s	55.923,09	55.923,09
Inmuebles Edificio Plaza	5.205.781.329,13	4.912.585.052,59
Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	1.703.068.730,42	1.703.068.730,42
Allaria FCI-B \$	114.328.963,40	87.456,30
Allaria Renta Dólar Ley 27260 u\$s	52.328.574,78	211.593.509,40
Allaria Dinamico III - clase B	7.107.862,47	
Allaria cta.cte. \$	74.299.999,36	71.401.226,57
	7.161.849.153,87	6.903.669.669,59
	7.161.849.153,87	6.903.669.669,59
INVERSIONES NO CORRIENTES		
Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	4.558.123.841,50	4.558.123.841,50
Titulos y Acciones	587.851.087,11	587.851.087,11
Bondeno S.A.		
	5.145.974.928,61	5.145.974.928,61
	12.307.824.082,48	12.049.644.598,20

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martinez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° XCH F° 51

Joaquin Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.

Nº DE REGISTRO EN LA I.G.J.:

468.503

CUADRO III

BALANCE GENERAL INTERMEDIO AL

30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de junio de 2025

I - COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS
II - COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS

RUBROS	\$ 30/06/2025
1) Existencia al comienzo del Ejercicio	\$ 797.332.930,50
2) Compras	\$ 30.003.000,30
3) Diferencia de Cambio	\$ 36.474.066,20
4) Gastos de Producción	\$ 570.099.886,00
SUBTOTAL	\$ 1.433.909.883,00
5) Existencia al final del Ejercicio	\$ -1.141.202.508,34
5) Costo de Ventas	\$ 292.707.374,66

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martinez
Contador Público (UBA)
CPCECABA T°XCII F°51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

BALANCE GENERAL INTERMEDIO AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBROS		MONTO Y CLASE DE LA MONEDA EXTRANJERA	MONTO EN MON. ARGENT. 30.09.2025
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos			
Moneda Extranjera		58.288,18	79.913.094,78
Bancos Cta. Cte. en M.E.		83,21	114.080,91
Inversiones			
Banco Pershing cta. cte. u\$s		3.557,82	4.877.771,22
Río de la Plata cta cte u\$s		40,79	55.923,09
Allaria Ledesma Renta Dólar Ley 27260		38.168,18	52.328.574,78
Allaria Ledesma cta. cte. u\$s			
Otros Créditos			
Deudores Varios en Moneda Extranjera			
TOTAL		100.138,18	137.289.444,78
PASIVO			
PASIVO NO CORRIENTE			
Anticipo Recibidos de Clientes Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano		3.384.227,00	4.670.233.260,00
TOTAL		3.384.227,00	4.670.233.260,00

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° XCII F° 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

BALANCE GENERAL INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

RUBRO	TOTAL 30/09/2025	COSTO BIENES DE CAMBIO	GASTOS DE ADMINISTRACION	GASTOS DE COMERCIALIZACION
Honorarios y Servicios Contratados	147.694.310,46	133.043.345,34	14.650.965,12	97.043.276,14
Sueldos y Jornales	414.861.589,44	286.036.481,97	31.781.831,33	5.577.398,98
Cargas Sociales	87.713.588,76	73.922.570,81	8.213.618,97	30.612.470,83
Impuestos Tasas y Contribuciones	30.612.470,83			
Amortizaciones Bienes de Uso	25.318.482,69	22.786.634,42	2.531.848,27	
TE, Luz, Gas, Aguas Arg., Correo e Internet	7.602.952,03	6.842.656,83	760.295,20	
Promociones y Publicidad	54.565.504,38			54.565.504,38
Marcas y Patentes	0,00			
Movilidad y Viaticos	9.662.899,52	8.696.609,57	966.289,95	
Seguros	146.511,45	131.860,31	14.651,14	
Gastos Lavadero y Limpieza	4.035.532,97	3.631.979,67	403.553,30	
Alimentos y Farmacia	4.068.005,85	3.661.205,26	406.800,59	
Papelaria, Utiles y Gastos de Computación	5.653.605,10	5.088.244,59	565.360,51	
Expensas	26.133.869,82	23.520.482,84	2.613.386,98	
Gastos de Mantenimiento Oficina	639.406,11	575.465,50	63.940,61	
Donaciones				
Gastos recuperados Quartier Bajo Belgrano				
Varios	5.860.825,94	2.162.348,89	2.777.082,27	921.394,78
TOTALES AL 30/09/2025	824.569.555,35	570.099.886,00	65.749.624,24	188.720.045,11

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Contador Público - (UBA)
CPCECABA - Tº XCII Fº 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : ARGENCONS S.A.

ESTADOS DE SITUACION PATRIMONIAL CONSOLIDADO INTERMEDIO AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

	30/09/2025
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Caja, Moneda Extranjera y Bancos (Notas 3.1)	\$ 4.883.964.687,50
Inversiones (Notas 3.2)	\$ 8.538.584.622,69
Otros Créditos (Notas 3.3)	\$ 481.196.772,17
Bienes de Cambio (Notas 3.4)	\$ 1.141.202.508,34
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	\$ 15.044.948.590,70
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inversiones (Notas 3.5)	\$ 4.558.123.841,50
Bienes de Uso (Cuadro I)	\$ 2.527.463.074,44
Bienes Intangibles (Nota 3.6)	\$ 68.141.118,08
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 7.153.728.034,02
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 22.198.676.624,72
	30/09/2025
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas a Pagar (Notas 3.7 y 2.3)	\$ 48.962.076,06
Préstamos (Notas 3.8 y 2.3)	\$ 149.544.007,96
Cargas Sociales (Notas 3.9 y 2.3)	\$ 24.672.033,50
Cargas Fiscales (Notas 3.10 y 2.3)	\$ 353.766.901,02
Anticipo de Clientes (Notas 3.11 y 2.3)	\$ 248.151.000,00
Otros Pasivos (Notas 3.12 y 2.3)	\$ 5.369.146.240,20
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	\$ 6.194.242.258,74
PASIVO NO CORRIENTE	
Anticipo de Clientes (Notas 3.13 y 2.3)	\$ 4.670.233.260,00
Otros Pasivos (Notas 3.14 y 2.3)	\$ 1.998.225.533,96
TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	\$ 6.668.458.793,96
TOTAL DEL PASIVO	\$ 12.862.701.052,70
PATRIMONIO NETO (s/Estado Respectivo)	\$ 9.335.975.572,02
TOTAL	\$ 22.198.676.624,72

NOTAS : 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
2) El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° XCH F° 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO INTERMEDIO : Por el período comprendido entre el 1º de Julio de 2025 y el 30 de Septiembre de 2025

Presentados en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025

	30/09/2025
Ventas, Servicios Prestados y Alquileres Ganados	1.346.401.724,80
menos: Costo de Ventas	-410.248.181,39
UTILIDAD BRUTA	\$ 936.153.543,41
Gastos de Administración (Cuadro IV)	\$ -121.275.316,18
Gastos de Comercialización (Cuadro IV)	\$ -188.720.045,11
Resultados Financieros y por tenencia (Nota 3.14)	\$ -274.317.574,49
Impuesto a las Ganancias	\$ -74.197.446,52
GANANCIA DEL EJERCICIO	\$ 277.643.161,11

NOTAS : 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
2) El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - Tº XCII Fº 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : ARGENCON S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO: Por el Período comprendido entre el 1° de Julio de 2025 y el 30 de Septiembre de 2025

Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2025

CONCEPTO	APORTES DE LOS PROPIETARIOS		Reserva Legal	RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL AL 30/06/2025
	Capital Suscripto	Ajuste del Capital			
Saldos al inicio del ejercicio	\$ 2.500.000,00	\$ 1.411.737.214,50	\$ 282.847.442,84	\$ 7.361.247.753,57	\$ 9.058.332.410,91
Ganancia del Ejercicio			\$ 277.643.161,11	\$ 277.643.161,11	277.643.161,11
Saldos al cierre del ejercicio	\$ 2.500.000,00	\$ 1.411.737.214,50	\$ 282.847.442,84	\$ 7.638.890.914,68	\$ 9.335.975.572,02

NOTAS:

- 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
- 2) El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° XCII F° 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : ARGENCONS S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO : Por el Periodo comprendido entre el 1º de Julio de 2025 y el 30 de Septiembre 2025
Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2025

VARIACION DEL EFECTIVO

	30/09/2025
Efectivo al inicio del ejercicio	\$ 2.778.221.244,30
Aumento Neto del efectivo	\$ 2.105.743.443,20
Efectivo al cierre del periodo	\$ 4.883.964.687,50

FLUJO NETO DE EFECTIVO GENERADO POR LAS OPERACIONES

Ganancia del Periodo	\$ 277.643.161,11
Amortizaciones Bienes de Uso	\$ 25.318.482,69

Subtotal

\$ 302.961.643,80

Variación en Activos y Pasivos operativos

Disminución Neto Inversiones	\$ 196.742.342,12
Disminución Créditos por Ventas	\$ 117.624,79
Aumento Neto Otros Créditos	\$ -42.381.240,77
Aumento Bienes de Cambio	\$ -343.869.577,84
Disminución Cuentas a Pagar	\$ -37.243.647,40
Disminución Préstamos	\$ -28.351.034,81
Disminución Cargas Sociales	\$ -7.995.987,79
Disminución Cargas Fiscales	\$ -593.654.748,40
Aumento Anticipo de Clientes	\$ 999.343.316,12
Aumento Otros Pasivos	\$ 1.660.074.753,38

Sub-Total

\$ 1.802.781.799,40

AUMENTO NETO DEL EFECTIVO

\$ 2.105.743.443,20

- NOTAS : 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
 2) El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - Tº XCII Fº 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

1. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. Normas contables utilizadas

Los presentes Estados Contables Intermedios han sido preparados de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Sociedad ha aplicado las normas contables profesionales dispuestas por las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) con las últimas modificaciones vigentes aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) excepto las referidas a la Resolución Técnica N° 26 y sus modificatorias sobre adopción de las normas internacionales de Información Financieras (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Se consolida la información con el Balance General Intermedio de Argencons Uruguay S.A. al 30 de Septiembre de 2025. No se adjunta balance comparativo con el periodo anterior por no tenerse participación accionaria al 30 de Septiembre de 2024

1.2. Bases de Consolidación

La Sociedad presenta sus Estados Contables consolidados incluyen la información de la Sociedad y de la entidad sobre las cuales se tiene el 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 detechos a retornos variables de la entidad donde se invierte y la capacidad para usar el poder sobre la entidad donde se invierte, con el fin de afectar los retornos del inversionista.

La consolidación se realiza a partir de la fecha en la cual el control se transfiere a la Sociedad. La Sociedad no presenta sus saldos consolidados en forma comparativa con el ejercicio anterior por cuanto la inversión fué efectuada en el presente ejercicio.

La Sociedad posee el 100% de Argencons Uruguay S.A. (ex-Bondeno S.A.) (sociedad uruguaya).

Para la consolidación se utilizó el Balance General Intermedio de la Sociedad controlada al 30 de septiembre de 2025. Los principales ajustes de la consolidación son los siguientes:

* eliminación de las participaciones en el capital y en los resultados de la sociedad controlada

* eliminación de ingresos y gastos entre la sociedad controlante y la controlada.

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los estados contables consolidados se presentan en pesos argentinos.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Caja, Moneda Extranjera y Bancos

En moneda nacional, el efectivo disponible y los saldos en cuentas a la vista en bancos han sido valuados a su valor nominal.

En moneda extranjera, los saldos en cuentas a la vista al tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio.

2.2. Inversiones (Corrientes)

Las cuentas en Moneda Extranjera a su tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio.

Inmuebles a su valor de costo actualizado a la fecha de cierre de ejercicio.

La Participación en el Fideicomiso Locales Basavilbaso a su valor patrimonial proporcional.

La participación en Fideicomiso Quartier del Bajo y Fideicomiso Quartier Lacroze han sido valuados a su valor de costo ajustado.

La participación en Fideicomiso + Colonia ha sido valuada a su valor de costo.

Los fondos comun de inversión en pesos a su valor a la fecha de cierre de ejercicio.

La cuenta corriente Allaria u\$s a su tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio.

3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS

Activo Corriente

3.1. Caja, Moneda Extranjera y Bancos

Caja	247.162,49
Moneda Extranjera	2.105.168.278,98
Bancos cta cte	2.524.234,17
Bancos cta. cte. u\$s	2.776.025.011,86
	4.883.964.687,50

3.2. Inversiones

Banco Pershing en u\$s	4.877.771,22
Rio de la Plata Agente de Valores S.A. cta u\$s	55.923,09
Inmuebles Edificio Plaza	5.205.781.329,13
Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	1.703.068.730,42
Fideicomiso + Colonia	1.376.735.468,82
Allaria Ledesma FCI-B \$	114.328.963,40
Allaria Ledesma Renta Dólar Ley 27260 u\$s	52.328.574,78
Allaria Dinamico III - clase B	7.107.862,47
Allaria Ledesma cuenta corriente \$	74.299.999,36
	8.538.584.622,69

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.	
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025	
Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025	
3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS (cont)	30/09/2025
3.3. Otros Créditos	
Ganancias	
Impuesto a las Ganancias (neto de saldo a pagar)	427.076.168,43
Ingresos Brutos Saldo a Favor	11.481.481,94
Ahorro Obligatorio	1.659,26
Impuesto sobre los Créditos Bancaros Computables	1.967.909,49
Créditos Fiscales	8.206.339,86
Gastos a Recuperar	14.803.728,96
Gastos Adelantados	5.374.373,64
Anticipo de Honorarios Director	460.787,43
Anticipo a Proveedores	476.823,16
Deudores Varios	11.347.500,00
	<u>481.196.772,17</u>
3.4. Bienes de Cambio	
Servicios a Facturar	1.141.202.508,34
	<u>1.141.202.508,34</u>
Activo No Corriente	
3.5. Inversiones	
Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	4.558.123.841,50
	<u>4.558.123.841,50</u>
3.6. Bienes Intangibles	
Marcas y Patentes	68.141.118,08
	<u>68.141.118,08</u>
Pasivo	
Pasivo Corriente	
3.7. Cuentas a Pagar	
Proveedores	48.962.076,06
	<u>48.962.076,06</u>
3.8. Préstamos	
Préstamos Bancarios y Financieros	150.000.000,00
Intereses a Devengar	-466.066,04
Allaria cta comitente u\$s	10.074,00
	<u>149.544.007,96</u>
3.9. Cargas Sociales	
S.U.S.S.	24.672.033,50
	<u>24.672.033,50</u>
3.10. Cargas Fiscales	
Impuesto a las Ganancias	55.728.695,91
Retenciones Imp. A las Ganancias - SICORE	30.180.191,73
IVA a Pagar	55.158.885,10
Ingresos Brutos Retenciones y Percepciones	779.622,38
AFIP-Plan Facilidades	208.697.331,41
Intereses a Pagar	3.222.174,49
	<u>353.766.901,02</u>
3.11. Anticipo de Clientes	
Promesas de Cesión - Anticipos Fideicomiso + Colonia	248.151.000,00
	<u>248.151.000,00</u>
3.12. Otros Pasivos	
Fideicomitentes Fideicomiso La Brava	5.284.619.391,06
Provisión S.A.C. y Vacaciones	84.304.889,14
Acreedores Varios	221.960,00
	<u>5.369.146.240,20</u>
3.13. Anticipo de Clientes	
Anticipos Recibidos de Clientes en M.E. Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	4.670.233.260,00
	<u>4.670.233.260,00</u>
3.14. Otros Pasivos	
Acreedores Directores y Accionistas	1.962.748.408,96
Intereses a Pagar	35.477.125,00
	<u>1.998.225.533,96</u>

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

30/09/2025

Estado de Resultados

3.15. Resultados Financieros y por tenencia (Incluyendo el Res. cambio poder adq. moneda - Recpam)

Generados por Pasivos		
- Intereses Ganados		746.715,69
- Diferencia de Cambio		-472.721.204,26
- Resultado Titulos Públicos		34.107.100,34
- Impuestos Tasas y Contribuciones		-6.420.749,18
- Intereses y Gastos Financieros		-75.922.061,44
- Intereses y Recargos Impositivos		-43.335.372,45
	Subtotal	-563.545.571,30
	Subtotal	-563.545.571,30
Resultados por cambios del poder adquisitivo de la moneda		289.227.996,81
	Subtotal	289.227.996,81
	Total	-274.317.574,49

4. Reconciliación con Normas Internacionales de Informacion Financiera

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 continuación, se resume la información contable 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:

	30/09/2025
Total del Activo Corriente	15.044.948.590,70
Total del Activo no Corriente	7.153.728.034,02
Total Activo	22.198.676.624,72
Total del Pasivo Corriente	6.273.826.479,96
Total del Pasivo no Corriente	6.668.458.793,96
Total del Pasivo	12.942.285.273,92
Total del Patrimonio de la Controlante	9.256.391.350,80

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

	30/09/2025
Resultado neto antes del impuesto a las Ganancias	272.256.386,41
Impuesto a las Ganancias	- 74.197.446,52
Resultado Neto del Periodo	198.058.939,89

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

	30/09/2025			
	Argencons SalDOS NCP	Reclasificaciones NIIF	Ajuste NIIF	SalDOS NIIF
Activo				
Activo Corriente				
Caja, Moneda Extranjera y Bancos	4.883.964.687,50	-4.883.964.687,50	-	-
Efectivo y equivalentes de Efectivo	-	4.883.964.687,50	-	4.883.964.687,50

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A				
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025				
Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025				
Inversiones transitorias	8.538.584.622,69	-8.538.584.622,69	-	-
Inversiones en Activos Financieros	-	8.538.584.622,69	-	8.538.584.622,69
Otros Creditos	481.196.772,17	0,00	-	481.196.772,17
Bienes de Cambio	1.141.202.508,34	-1.141.202.508,34	-	-
Inventario	-	1.141.202.508,34	-	1.141.202.508,34
Total del Activo Corriente	15.044.948.590,70	-	-	15.044.948.590,70
Activo no Corriente				
Inversiones	4.558.123.841,50	-4.558.123.841,50	-	-
Inversiones en Activos Financieros	-	4.558.123.841,50	-	4.558.123.841,50
Bienes de Uso	2.527.463.074,44	-2.527.463.074,44	-	-
Propiedad, Planta y Equipo	-	2.527.463.074,44	-	2.527.463.074,44
Bienes Intangibles	68.141.118,08	-68.141.118,08	-	-
Otros Activos	-	68.141.118,08	-	68.141.118,08
Total del Activo no Corriente	7.153.728.034,02	-	-	7.153.728.034,02
Total del Activo	22.198.676.624,72	-	-	22.198.676.624,72
Pasivo				
Pasivo Corriente				
Cuentas a Pagar	48.962.076,06	-48.962.076,06	-	-
Deudas Comerciales	-	48.962.076,06	-	48.962.076,06
Prestamos	149.544.007,96	-149.544.007,96	-	-
Deudas Financieras	-	149.544.007,96	-	149.544.007,96
Cargas Sociales	24.672.033,50	-24.672.033,50	-	-
Cargas Fiscales	353.766.901,02	-353.766.901,02	-	-
Anticipos de Clientes	248.151.000,00	-	79.584.221,22	327.735.221,22
Otros Pasivos	5.369.146.240,20	-5.369.146.240,20	-	-
Otras Deudas	-	5.747.585.174,72	-	5.747.585.174,72
Total del Pasivo Corriente	6.194.242.258,74	-	79.584.221,22	6.273.826.479,96
Pasivo Corriente				
Anticipos de Clientes	4.670.233.260,00	-	-	4.670.233.260,00
Otros Pasivos	1.998.225.533,96	-1.998.225.533,96	-	-
Otras deudas	-	1.998.225.533,96	-	1.998.225.533,96
Total del Pasivo no Corriente	6.668.458.793,96	-	-	6.668.458.793,96
Total del Pasivo	12.862.701.052,70	-	79.584.221,22	12.942.285.273,92
Patrimonio Neto	9.335.975.572,02	-	79.584.221,22	9.256.391.350,80
Total pasivo y patrimonio neto	22.198.676.624,72	-	-	22.198.676.624,72

Resumen de la conciliación de partidas de resultados consolidados por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025

	30/09/2025			
	Argencons Saldo NCP	Reclasificaciones NIIF	Ajuste NIIF	Saldo NIIF
Ventas Servicios Prestados y alquileres				
Ganados	1.346.401.724,80	-1.346.401.724,80	-	0,00
Ingresos por ventas de bienes y servicios	-	1.346.401.724,80	-	1.346.401.724,80
Costo de Ventas	-410.248.181,39	410.248.181,39	-	0,00
Costo de los bienes vendidos	-	-410.248.181,39	-	-410.248.181,39
Resultado Bruto	936.153.543,41	-	-	936.153.543,41
Gastos de Comercialización	-188.720.045,11	-	-	-188.720.045,11
Gastos administrativos	-121.275.316,18	-	-	-121.275.316,18
Resultados Financieros netos y por tenencia	-274.317.574,49	274.317.574,49	-79.584.221,22	-79.584.221,22
Resultados Financieros netos y por tenencia incluyendo el RECPAM	-	-274.317.574,49	-	0,00
Resultado neto antes del Impuesto a las Ganancias	351.840.607,63	0,00	-79.584.221,22	272.256.386,41

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.				
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025				
Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025				

Impuesto a las Ganancias	-74.197.446,52	-	-	-74.197.446,52
Resultado Bruto	277.643.161,11	-	-79.584.221,22	198.058.939,89

Los importes de la columna "Ajustes NIIF" surgen principalmente de valuación de los anticipos de clientes.

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.

5. Sociedades Controladas, Controlantes y Vinculadas

5.1 Adquisición de Argencons Uruguay S.A.

El 31 de octubre de 2024, Argencons S.A. adquirió el 100% de ARGENCONS URUGUAY S.A. (ex-Bondeno S.A.) (sociedad uruguaya), que tiene por objeto el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios en la República Oriental del Uruguay, teniendo el control de la misma.

5.2 Adquisición de participación en Argencons S.A.

Con fecha 2 de junio de 2025 Consultatio S.A., celebro un acuerdo con Argencons S.A., para la compra del 51% de su paquete accionario. En virtud de lo establecido en el Acuerdo de Accionistas, determinadas decisiones estratégicas, incluyendo aquellas relacionadas con operaciones societarias relevantes, requieren la aprobación de al menos el 69% del capital social de Argencons S.A.

6. Capital Social

El Capital Suscripto e integrado asciende a \$ 2.500.000 y fue inscripto en la Inspección General de Justicia el 18 de Agosto de 2005.

7. HECHOS SIGNIFICATIVOS

De acuerdo al acuerdo de accionistas suscripto el 02 de junio de 2025, los accionistas originales de Argencons S.A. asumieron la obligación de continuar realizando los aportes que corresponden como Fiduciarios B, respecto de las unidades en el Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano cuyos derechos la sociedad transfirió a precio fijo.

8. Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.

9. El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - Tº XCII Fº 51

Fiscalizadora

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.

CUADRO I

Nº DE REGISTRO EN LA I.G.J.: 468.503

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO INTERMEDIO AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

BIENES DE USO

DETALLE	VALOR AL COMIENZO DEL EJERCICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	VALOR AL CIERRE DEL EJERCICIO	AMORTIZACION DEL EJERCICIO	NETO RESULTANTE 30/09/2025
Inmuebles	\$ 2.156.163.592,78			\$ 2.156.163.592,78	\$ 9.021.227,19	\$ 2.147.142.365,59
Muebles y Útiles	\$ 34.716.605,20			\$ 34.716.605,20	\$ 4.100.162,26	\$ 30.616.442,94
Software	\$ 0,01			\$ 0,01		\$ 0,01
Instalaciones	\$ 361.901.359,14			\$ 361.901.359,14	\$ 12.197.093,24	\$ 349.704.265,90
TOTALES	\$ 2.552.781.557,13			\$ 2.552.781.557,14	\$ 25.318.482,69	\$ 2.527.463.074,44

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° XCII F° 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : ARGENCON S.A.

CUADRO II

NRO. DE REGISTRO EN LA I.G.J.:

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO INTERMEDIO AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

OTRAS INVERSIONES

CUENTA PRINCIPAL Y CARACTERISTICAS	VALOR DE COSTO	VALOR DE LIBROS 30.09.2025
INVERSIONES CORRIENTES		
Banco Pershing en u\$s	4.877.771,22	4.877.771,22
Río de la Plata Agente de Valores cta u\$s	55.923,09	55.923,09
Inmuebles Edificio Plaza	5.205.781.329,13	5.205.781.329,13
Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	1.703.068.730,42	1.703.068.730,42
Fideicomiso + Colonia	1.376.735.468,82	1.376.735.468,82
Allaria FCI-B \$	114.328.963,40	114.328.963,40
Allaria Renta Dólar Ley 27260 u\$s	52.328.574,78	52.328.574,78
Allaria Dinamico III - clase B	7.107.862,47	7.107.862,47
Allaria cta.cte. \$	74.299.999,36	74.299.999,36
	8.538.584.622,69	8.538.584.622,69
	8.538.584.622,69	8.538.584.622,69
INVERSIONES NO CORRIENTES		
Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	4.558.123.841,50	4.558.123.841,50
	4.558.123.841,50	4.558.123.841,50
	13.096.708.464,19	13.096.708.464,19

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° XCII F° 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD: ARGENCONS S.A.

Nº DE REGISTRO EN LA I.G.J.:

468.503

CUADRO III

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO INTERMEDIO AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de junio de 2025

I - COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS
II - COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS

RUBROS	\$ 30/06/2025
1) Existencia al comienzo del Ejercicio	797.332.930,50
2) Compras	30.003.000,30
3) Diferencia de Cambio	36.474.066,20
4) Gastos de Producción	687.640.692,73
SUBTOTAL	1.551.450.689,73
5) Existencia al final del Ejercicio	-1.141.202.508,34
5) Costo de Ventas	410.248.181,39

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA T°XCII F°51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO INTERMEDIO AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBROS	MONTO Y CLASE DE LA MONEDA EXTRANJERA	MONTO EN MON. ARGENT. 30.09.2025
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos		
Moneda Extranjera	u\$s 1.535.498,38	2.105.168.278,98
Bancos Cta. Cte. en M.E.	u\$s 2.024.817,66	2.776.025.011,86
Inversiones		
Banco Pershing cta. cte. u\$s	u\$s 3.557,82	4.877.771,22
Río de la Plata cta cte u\$s	u\$s 40,79	55.923,09
Allaria Ledesma Renta Dólar Ley 27260	u\$s 38.168,18	52.328.574,78
Allaria Ledesma cta. cte. u\$s		
Otros Créditos		
Deudores Varios en Moneda Extranjera		
TOTAL	u\$s 3.602.082,83	4.938.455.559,93
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Otros Pasivos		
Fideicomitentes Fideicomiso La Brava	u\$s 3.854.572,86	5.284.619.391,06
PASIVO NO CORRIENTE		
Anticipo Recibidos de Clientes Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano	u\$s 3.384.227,00	4.670.233.260,00
TOTAL	7.238.799,86	9.954.852.651,06

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° XCII F° 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Presentado en Moneda Homogenea al 30 de septiembre de 2025

RUBRO	TOTAL 30/09/2025	COSTO BIENES DE CAMBIO	GASTOS DE ADMINISTRACION	GASTOS DE COMERCIALIZACION
Honorarios y Servicios Contratados	278.631.871,11	250.538.045,34	28.093.825,77	
Sueldos y Jornales	414.861.589,44	286.036.481,97	31.781.831,33	97.043.276,14
Cargas Sociales	87.713.588,76	73.922.570,81	8.213.618,97	5.577.398,98
Impuestos Tasas y Contribuciones	30.612.470,83			30.612.470,83
Amortizaciones Bienes de Uso	25.318.482,69	22.786.634,42	2.531.848,27	
TE, Luz, Gas, Aguas Arg., Correo e Internet	7.602.952,03	6.842.656,83	760.295,20	
Promociones y Publicidad	54.565.504,38			54.565.504,38
Marcas y Patentes	0,00			
Movilidad y Viaticos	9.662.899,52	8.696.609,57	966.289,95	
Seguros	146.511,45	131.860,31	14.651,14	
Gastos Lavadero y Limpieza	4.035.532,97	3.631.979,67	403.553,30	
Alimentos y Farmacia	4.068.005,85	3.661.205,26	406.800,59	
Papelaria, Utiles y Gastos de Computación	5.653.605,10	5.088.244,59	565.360,51	
Expensas	26.133.869,82	23.520.482,84	2.613.386,98	
Gastos de Mantenimiento Oficina	639.406,11	575.465,50	63.940,61	
Donaciones				
Gastos recuperados Quartier Bajo Belgrano				
Varios	47.989.763,96	2.208.455,62	44.859.913,56	921.394,78
TOTALES AL 30/09/2025	997.636.054,02	687.640.692,73	121.275.316,18	188.720.045,11

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

Luis A. Martínez
Contador Público - (UBA)
CPCECABA - T° XCII F° 51

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo F. Costantini
Presidente