

Consultatio

Memoria

Reseña informativa

Estados financieros

al 31 de diciembre de 2025

Informe de los auditores
independientes

Informe de la
comisión fiscalizadora

Índice

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2025.....	1
Informe sobre el Código de Gobierno Societario al 31 de diciembre de 2025	17
Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025.....	31
Estados consolidados de situación financiera.....	45
Estados consolidados de resultados integrales	46
Estados consolidados de cambios en el patrimonio.....	47
Estados consolidados de cambios en el patrimonio.....	48
Estados consolidados de flujos de efectivo.....	49
Notas a los estados financieros consolidados.....	50
1. Información de la Sociedad.....	50
1.1 Información general.....	50
1.2 Estructura y organización del Grupo	50
1.3 Organización del negocio.....	51
2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados.....	51
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad (NIIF de Contabilidad)	51
2.2. Bases de consolidación.....	52
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea	52
2.4. Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	54
2.5 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha.....	55
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados	56
3.1. Moneda funcional y moneda extranjera	57
3.2. Instrumentos financieros	57
3.3. Propiedad, planta y equipos.....	59
3.4. Propiedades de inversión.....	60
3.5. Otros activos.....	60
3.6. Inventarios.....	60
3.7. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades	61
3.8. Efectivo, equivalentes del efectivo y efectivo restringido.....	61
3.9. Pasivos del contrato	61
3.10. Provisiones.....	61
3.11. Otras deudas.....	61
3.12. Impuesto a las ganancias.....	62
3.13. Cuentas del patrimonio	63
3.14. Cuentas del estado consolidado de resultados integrales	63
3.15 Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV.....	64
3.16. Resultado por acción.....	64
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	64
4.1. Juicios críticos	64
4.2. Estimaciones significativas.....	66
5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades.....	67
5.1. Consolidación.....	67
5.2. Evolución de Participaciones no controladoras	71
5.3. Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras entidades	71

6.	Composición de los principales rubros de los estados financieros consolidados	74
6.1.	Propiedad, planta y equipo.....	74
6.2.	Propiedades de inversión.....	75
6.3.	Inventario.....	75
6.4.	Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras entidades	76
6.5.	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	76
6.6.	Otros créditos	77
6.7.	Inversiones en activos financieros.....	77
6.8.	Efectivo y equivalentes de efectivo	78
6.9.	Pasivo del contrato.....	78
6.10.	Deudas comerciales.....	79
6.11.	Impuesto a las ganancias a pagar.....	79
6.12.	Deudas financieras.....	79
6.13.	Otras deudas.....	80
6.14.	Provisiones.....	80
6.15.	Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	80
6.16.	Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados.....	81
6.17.	Gastos de comercialización.....	81
6.18.	Gastos de administración.....	81
6.19.	Otros ingresos operativos	82
6.20.	Otros egresos operativos	82
6.21.	Ingresos financieros	82
6.22.	Costos financieros.....	82
7.	Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias	82
8.	Patrimonio.....	84
8.1.	Capital social.....	84
9.	Saldos y operaciones con partes relacionadas.....	84
9.1.	Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas.....	84
9.2.	Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas.....	86
9.3.	Saldos y transacciones con entidades gubernamentales.....	86
9.4.	Remuneración a la Administración.....	87
10.	Bienes de disponibilidad restringida.....	87
11.	Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero, impacto ambiental y otros	87
12.	Instrumentos financieros	90
12.1	Instrumentos financieros por categoría	90
12.2	Gestión de riesgos	90
13.	Valor razonable de los activos y pasivos.....	93
14.	Información sobre segmentos de negocio.....	95
15.	Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado.....	98
16.	Adquisición de tierras.....	99
17.	Adquisición de participación en Argencons S.A.....	99
18.	Documentación y registros de la Sociedad	100
19.	Consolidación Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260.....	100
20.	Hechos posteriores	101
21.	Aprobación de estados financieros consolidados	101

Estados separados de situación financiera	102
Estados separados de resultados integrales	103
Estados separados de cambios en el patrimonio	104
Estados separados de flujos de efectivo	106
1. Información de la Sociedad	107
2. Bases de preparación de los estados financieros separados	107
2.1 Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad (NIIF de Contabilidad)	107
2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea	107
2.3 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	109
2.4 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	110
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados	111
3.1. Moneda funcional y moneda extranjera	112
3.2. Instrumentos financieros	112
3.3. Propiedad, planta y equipos	114
3.4. Propiedades de inversión	115
3.5. Otros activos	115
3.6. Inventarios	116
3.7. Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	116
3.8. Efectivo y equivalentes del efectivo	116
3.9. Pasivos del contrato	116
3.10. Provisiones	116
3.11. Otras deudas	116
3.12. Impuesto a las ganancias	117
3.13. Cuentas del patrimonio	118
3.14. Cuentas del estado de resultados integrales	118
3.15. Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N°622 de la CNV	119
3.16. Resultado por acción	119
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	119
4.1. Juicios críticos	120
4.2. Estimaciones significativas	121
5. Composición de los principales rubros de los estados financieros separados	122
5.1 Propiedad, planta y equipo	122
5.2 Propiedades de inversión	123
5.3 Inversiones en asociadas, subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades	123
5.4 Inventario	124
5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	125
5.6 Otros créditos	125
5.7 Inversiones en activos financieros	126
5.8 Efectivo y equivalentes de efectivo	126
5.9 Pasivo del contrato	127
5.10 Deudas comerciales	127
5.11 Impuesto a las ganancias a pagar	128
5.12 Deudas financieras	128
5.13 Otras deudas	128
5.14 Provisiones	128

5.15 Ingresos por venta de bienes y servicios prestados.....	129
5.16 Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados.....	129
5.17 Gastos de comercialización.....	129
5.18 Gastos de administración.....	130
5.19 Resultado de inversiones en asociadas, subsidiarias y negocios conjuntos.....	130
5.20 Otros ingresos operativos	130
5.21 Otros egresos operativos	130
5.22 Ingresos financieros	131
5.23 Costos financieros.....	131
6. Pasivo por impuesto diferido e impuestos a las ganancias.....	131
7. Patrimonio.....	132
7.1. Capital social.....	132
8. Saldos y operaciones con partes relacionadas.....	133
8.1. Saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas	133
8.2. Operaciones con asociadas, subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas.....	134
8.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales.....	135
8.4. Remuneración a la Administración.....	135
9. Instrumentos financieros.....	135
9.1. Instrumentos financieros por categoría	135
9.2. Gestión de riesgos	136
10. Valor razonable de activos y pasivos	138
11. Contratos de arrendamiento operativos	140
12. Bienes de disponibilidad restringida.....	141
13. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado.....	141
14. Adquisición de tierras.....	141
15. Adquisición de participación en Argencons S.A.....	142
16. Documentación y registros de la Sociedad	143
17. Capital de trabajo negativo.....	143
18. Hechos posteriores	143
19. Aprobación de estados financieros separados.....	144
INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	145
INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS.....	150
INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA.....	155
INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA	158

Consultatio

Consultatio S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025 presentados en forma comparativa


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

Información legal

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Activo	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	31.786	32.988
Propiedades de inversión	6.2	508.955	487.230
Otros activos	16	41.453	175
Inventario	6.3	414.902	323.759
Inversiones en asociadas, negocio conjunto y otras entidades	5.3 y 6.4	47.551	64.035
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	1.017	632
Otros créditos	6.6	27.246	22.123
Total del activo no corriente		1.072.910	930.942
Activo corriente			
Inventario	6.3	233.898	399.402
Activos disponibles para distribución	19	2.614	-
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	1.761	7.124
Otros créditos	6.6	26.644	21.265
Inversiones en activos financieros	6.7	182.464	297.647
Efectivo restringido	10	-	183
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	35.239	11.635
Total del activo corriente		482.620	737.256
Total del activo		1.555.530	1.668.198
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		269.246	269.229
Resultados acumulados		610.015	630.023
Atribuible a los propietarios de la controlante		879.261	899.252
Participaciones no controladoras		43.833	56.316
Total del patrimonio		923.094	955.568
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	7	291.925	314.261
Pasivo del contrato	6.9	98.581	110.517
Otras deudas	6.13 y 3.11	12.917	-
Provisiones	6.14	2	3
Total del pasivo no corriente		403.425	424.781
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	162.206	230.073
Deudas comerciales	6.10	18.103	16.828
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	7.001	21.922
Deudas financieras	6.12	24.347	4
Pasivos asociados a activos disponibles para distribución	19	1.782	-
Otras deudas	6.13	15.572	19.022
Total del pasivo corriente		229.011	287.849
Total del pasivo		632.436	712.630
Total del pasivo y del patrimonio		1.555.530	1.668.198

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquina Bañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Estados consolidados de resultados integrales por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Nota	Ganancia / (Pérdida)	
		31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.15	247.884	212.339
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.16	(200.795)	(108.375)
Utilidad bruta		47.089	103.964
Gastos de comercialización	6.17	(26.615)	(31.751)
Gastos de administración	6.18	(37.715)	(32.523)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	13.031	(166.870)
Pérdidas por desvalorización de inventario	6.3	(919)	-
Otros ingresos operativos	6.19	3.831	1.039
Otros egresos operativos	6.20	(9.426)	(26.873)
Pérdida operativa		(10.724)	(153.014)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos y otras inversiones	5.3	10.079	43.824
Resultado generado por activos disponibles para su distribución	19	(7.825)	-
Ingresos financieros	6.21	27.099	51.172
Costos financieros	6.22	(34.986)	(76.617)
Otros ingresos y egresos, netos		532	(504)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(4.230)	4.712
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(20.055)	(130.427)
Impuesto a las ganancias	7	10.822	34.833
Pérdida neta del ejercicio		(9.233)	(95.594)
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:			
Conversión de negocios en el extranjero (1)		15.337	(129.780)
Total de otros resultados integrales		15.337	(129.780)
Utilidad / (Pérdida) integral del ejercicio		6.104	(225.374)
(Pérdida) / Utilidad neta del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(1.215)	(101.200)
Participaciones no controladoras		(8.018)	5.606
		(9.233)	(95.594)
Utilidad / (Pérdida) integral del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controlante		12.102	(204.968)
Participaciones no controladoras		(5.998)	(20.406)
		6.104	(225.374)
Pérdida básica y diluida por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)	3.16	(2,96)	(246,83)

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

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros consolidado.


 Juan Pablo Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


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


 Cristian H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio

Consultatio S.A.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Aporte de los propietarios			Resultados acumulados				Patrimonio atribuible a:					
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladoras	Total
Saldos al 01/01/2025	410	164.621	98.960	5.238	269.229	32.321	668.062	30.840	(101.200)	630.023	899.252	56.316	955.568
Aportes minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.425	15.425
Compras de participación no controladora	-	-	-	17	17	-	-	-	-	-	17	(1.048)	(1.031)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Absorción de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.862)
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(101.200)	-	101.200	-	-	-	-
Distribución de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(32.110)	-	-	(32.110)	(32.110)	-	(32.110)
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.215)	(1.215)	(1.215)	(8.018)	(9.233)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	13.317	-	13.317	13.317	2.020	15.337
Saldos al 31/12/2025	410	164.621	98.960	5.255	269.246	32.321	534.752	44.157	(1.215)	610.015	879.261	43.833	923.094

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín J. Barbez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio

Consultatio S.A.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Aporte de los propietarios			Resultados acumulados				Patrimonio atribuible a:				
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados asignados no	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladoras	Total
Saldos al 01/01/2024	410	164.621	98.960	5.432	269.423	18.145	445.440	134.608	283.540	1.151.156	123.105	1.274.261
Compras de participación no controladora	-	-	-	(194)	(194)	-	-	-	-	(194)	(3.068)	(3.262)
Distribución en participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43.315)	(43.315)
A reserva legal	-	-	-	-	-	14.176	-	-	(14.176)	-	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	222.622	-	(222.622)	-	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.742)	(46.742)	-	(46.742)
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(101.200)	(101.200)	5.606	(95.594)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(103.768)	-	(103.768)	(26.012)	(129.780)
Saldos al 31/12/2024	410	164.621	98.960	5.238	269.229	32.321	668.062	30.840	(101.200)	899.252	56.316	955.568

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Estados consolidados de flujos de efectivo por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	31/12/2025	31/12/2024
Actividades operativas		
Pérdida neta del período	(9.233)	(95.594)
<u>Ajustes para conciliar la pérdida neta del ejercicio con el flujo neto de efectivo (aplicado en) / generado por las actividades operativas</u>		
Impuesto a las ganancias	(10.822)	(34.833)
Depreciación de propiedad planta y equipo ("PPE")	640	679
Baja de PPE	33	50
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(13.031)	166.869
Resultados generados por inversiones en activos financieros	(11.130)	32.506
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	(10.079)	(43.828)
Resultado generado por activos disponibles para su distribución	7.825	-
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(183.076)	(129.848)
Variación neta de provisiones	(1)	(3)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	10.901	3.762
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	274	293
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
Disminución de inventario	79.366	21.516
(Aumento)/Disminución de otros créditos	(10.658)	11.371
Aumento de otros activos	(21.846)	-
Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios	4.978	5.365
Disminución/(Aumento) de efectivo restringido	183	(183)
Aumento de Activos netos disponibles para distribución	(6.993)	-
Aumento de pasivos del contrato	103.273	101.507
Aumento de deudas comerciales y otras	878	25.153
Pago impuesto a las ganancias	(16.571)	(38.118)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) / generado por las actividades operativas	(85.089)	26.664
Actividades de inversión		
Compras de activos financieros	(1.093.922)	(1.466.398)
Ventas de activos financieros	1.252.248	1.558.554
Cobro por venta de PPE	35	-
Pago por compra de PPE	(692)	(605)
Pago por compra de propiedades de inversión	(6.208)	(22.432)
Pago por compra de participaciones no controladoras	(1.031)	(3.261)
Aportes minoritarios recibidos	15.425	-
Dividendos cobrados de otras entidades	3.087	-
Pago por adquisición de asociada (Nota 17)	(17.072)	395
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	151.870	66.253
Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(32.110)	(46.742)
Distribución de dividendos en participación no controladora	(20.862)	(43.315)
Deudas financieras tomadas (*)	15.389	16.174
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación	(37.583)	(73.883)
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	29.198	19.034
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	11.635	16.421
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(5.594)	(23.820)
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	29.198	19.034
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 6.8)	35.239	11.635

(*) Los desembolsos recibidos por deudas fueron mediante de efectivo y equivalentes, activos financieros y compensación de macrolotes ver Notas 6.8.2 y 6.12

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

1. Información de la Sociedad

1.1 Información general

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

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

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

1.2 Estructura y organización del Grupo

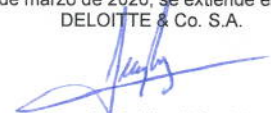
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la estructura organizacional del Grupo es la siguiente:



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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaduán Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

1.3 Organización del negocio

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

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

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

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

2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

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


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

Los presentes estados financieros consolidados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad ("NIIF de Contabilidad") adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("CNIC"), adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa.

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros consolidados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 que son parte integrante de los estados financieros

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio económico actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.3, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

2.2. Bases de consolidación

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

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

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

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

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

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

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

2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

Dicha reexpresión debe efectuarse como si la economía hubiera sido siempre hiperinflacionaria, utilizando un índice general de precios que refleje los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. Para efectuar esa reexpresión se utiliza una serie de índices elaborada y publicada mensualmente por la FACPCE, que combina el índice de precios al consumidor ("IPC") nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC") a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre de 2016) con el índice de precios internos al por mayor ("IPIM") publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, para los cuales el INDEC no ha difundido información sobre la variación en el IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 31,55% y 117,76% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado consolidado de situación financiera


- a) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.
- b) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- c) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.
- d) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del ejercicio sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del ejercicio por depreciación de las propiedades, planta y equipo, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, planta y equipo, Otros activos, Inventarios, Inversiones en negocios conjuntos, Inversiones en otras entidades, ciertas partidas de Otros créditos, otras deudas y Pasivos del contrato.

- e) Cuando proceda la activación de costos financieros en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- f) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio. Cabe señalar que a partir del ejercicio 2018 las altas de propiedad, planta y equipo se ajustan por inflación para propósitos fiscales.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Reexpresión del estado consolidado de resultados integrales

- a) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registraci3n contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinaci3n el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registraci3n del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que est1 relacionada la partida (entre ellas, depreciaci3n, desvalorizaci3n y otros consumos de activos valuados a costo hist3rico); y salvo tambi3n aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparaci3n, pero con los importes ya reexpresados.
- b) La p3rdida neta y/o ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Reexpresaci3n del estado consolidado de cambios en el patrimonio

Luego de la reexpresaci3n a la fecha de transici3n (1º de enero de 2017), todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el 3ndice general de precios desde el principio del ejercicio, y cada variaci3n de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportaci3n o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra v3a.

Los otros resultados integrales se presentan en t3rminos reales.

Reexpresaci3n del estado consolidado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en t3rminos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operaci3n, inversi3n y financiaci3n, como una partida espec3fica de la conciliaci3n entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del ejercicio.

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

En el ejercicio corriente, la Sociedad implement3 una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en ingl3s), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios iniciados el 1º de enero de 2025. Las mismas se detallan a continuaci3n:


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

En agosto de 2023 el IASB emiti3 modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodolog3a a aplicar ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas, y que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1º de enero de 2025.

Dichas modificaciones eliminan la metodolog3a a aplicar que describ3a la NIC 21 cuando hab3a una p3rdida temporal de convertibilidad entre monedas, e introducen la definici3n de convertibilidad entre monedas y un enfoque de an1lisis que requiere que cada entidad identifique si una moneda es convertible en otra para cada prop3sito espec3fico para el que se obtendr3a dicha moneda siguiendo una serie de par1metros tales como una evaluaci3n de si la moneda se obtiene en un plazo administrativo normal, la capacidad de obtener dicha moneda, entre otros. Una vez identificada la ausencia de convertibilidad entre monedas, se deber1 estimar el tipo de cambio que represente aqu3l que se obtendr3a en una transacci3n ordenada entre participantes de mercado y que refleje las condiciones econ3micas. Estas modificaciones no especifican una metodolog3a de estimaci3n del tipo de cambio a utilizar, sino que la misma deber1 ser desarrollada por cada entidad.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaqu3n Ib1ñez
Por Comisi3n Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador P3blico (UBA)
CPCECABA – Tº 340 Fº 122


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

2.5 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

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

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

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

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

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

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

Modificaciones a la NIIF 9 y 7


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

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

- Introduce una opción de política contable para la baja en cuentas de un pasivo financiero cuando la liquidación se realice a través de un sistema de pagos electrónicos y se cumplan determinadas condiciones.
- Clarifica las evaluaciones que una entidad debe realizar sobre sus activos financieros, por ejemplo, para determinar si un instrumento financiero contiene únicamente flujos de efectivo correspondientes a capital e intereses, o si también incluye cláusulas de naturaleza contingente que podrían cambiar significativamente la distribución temporal o los montos de los flujos de efectivo contractuales.
- Establece modificaciones en la información a revelar por una entidad respecto a inversiones en instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, y la exigencia de la divulgación de las condiciones contractuales que podrían modificar la distribución temporal o los montos de los flujos de efectivo contractuales en determinadas circunstancias.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

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

A continuación, se resumen las principales normas modificadas:

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 - Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria

En noviembre de 2025 el CNIC emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar por las entidades en la conversión de estados financieros cuando la moneda funcional es diferente a la moneda de presentación, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2027. Estas modificaciones tienen como objetivo establecer tratamientos más claros y uniformes.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de la NIC 21.

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


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

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico reexpresado en moneda de cierre en el caso de las partidas no monetarias, excepto por la revaluación de ciertos activos no corrientes e instrumentos financieros, que son medidos al valor razonable al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a lo mencionado más abajo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

La preparación de los estados financieros, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Las normas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados son las que se describen a continuación:

3.1. Moneda funcional y moneda extranjera

Las partidas de los estados financieros son medidas utilizando la moneda del ambiente económico principal en que opera la Sociedad (la moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad y de sus subsidiarias y negocios conjuntos de Argentina es el peso argentino, mientras que la moneda funcional de las subsidiarias de Uruguay y de los Estados Unidos es el dólar estadounidense.

En la preparación de los estados financieros, las transacciones en monedas diferentes a la moneda funcional (monedas extranjeras) son registradas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción. A la fecha de cierre del ejercicio, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. Las partidas no monetarias valuadas a sus valores razonables que están denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha cuando los valores razonables fueron determinados. Las partidas no monetarias que son valuadas en términos del costo histórico en moneda extranjera no son reconvertidas. Las diferencias de cambio son reconocidas en el estado integrales de resultados en el ejercicio en que se originaron.

3.2. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos contablemente cuando la Sociedad es parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son medidos en el momento inicial a su valor razonable. Los costos de transacción que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados) son adicionados o deducidos al valor razonable de los activos o pasivos financieros, según corresponda, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

3.2.1. Activos financieros

Los activos financieros son medidos con posterioridad a su reconocimiento inicial a costo amortizado o valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Un activo financiero es medido posteriormente a su costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Un activo financiero es medido posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:


- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es alcanzado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales, así como con la venta de los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Todos los otros activos financieros son medidos con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados, tales como los fondos comunes de inversión e inversiones en bonos del tesoro americano.

El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación del ingreso por intereses a los períodos relevantes del instrumento.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

Para activos financieros distintos a aquellos que tienen deterioro crediticio en su reconocimiento inicial, la tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los ingresos de fondos futuros, excluyendo pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento o, si fuera apropiado, un período más corto, al valor de libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que dicho activo es medido en el reconocimiento inicial menos los pagos de capital más la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre dicho monto inicial y el monto a cobrar al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida crediticia. El valor bruto de libros de un activo financiero es el costo amortizado antes de ajustar por cualquier pérdida crediticia.

El ingreso por intereses es reconocido utilizando el método de interés efectivo para instrumentos medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Los ingresos por intereses son reconocidos en la línea "ingresos financieros".

Los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambio en otros resultados integrales son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Con posterioridad, los cambios en el valor de libros como resultado de ganancias y pérdidas por diferencia de cambio, ganancias o pérdidas de deterioro e intereses ganados calculados usando el método de interés efectivo son reconocidas en resultados del período. Los montos reconocidos en resultados son los mismos montos que hubieran sido reconocidos en resultados si los activos financieros estuvieran medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor de libros son reconocidos en otros resultados integrales. Cuando estos instrumentos se dan de baja, las ganancias y pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados del período.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada ejercicio, con cualquier ganancia o pérdida por valor razonable reconocida en resultados.

El valor de libros de los activos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en dicha moneda y convertido al tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio. Para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en resultados, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados. Para activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, las diferencias de cambio sobre el costo amortizado son reconocidas en resultados, mientras que el resto son reconocidas en otros resultados integrales.

La Sociedad reconoce, de corresponder, una desvalorización por pérdidas crediticias esperadas en instrumentos de deuda medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, créditos por ventas y activos de contrato. El monto de pérdidas crediticias esperadas es actualizado a cada cierre de ejercicio para reflejar cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero. No obstante ello, en virtud de la naturaleza de sus activos financieros la Sociedad no ha identificado riesgos crediticios significativos sobre los mismos.

La Sociedad da de baja activos financieros solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor de libros y la contraprestación recibida y a recibir es reconocida en resultados. Al dar de baja un activo financiero clasificado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada en otros resultados integrales se reclasifica a resultados.

3.2.2. Pasivos financieros


Todos los pasivos financieros son medidos con posterioridad al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados.


Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es: (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenido para negociar; o (iii) es designado a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable, con ganancias o pérdidas de cambios en valor razonable reconocidos en resultados. El resultado neto reconocido en resultados incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Sin embargo, para pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, el monto de cambio en valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo crediticio del pasivo es reconocido en otros resultados integrales. El cambio remanente de valor razonable del pasivo es reconocido en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo crediticio del pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados. En su lugar, son transferidos a resultados acumulados al dar de baja el pasivo financiero.

Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenidos para negociar; o (iii) designados a valor razonable con cambios en resultados, se miden con posterioridad a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y de atribuir el gasto de intereses al período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada del pasivo financiero o (si es más apropiado) un período más corto, al costo amortizado del pasivo financiero.

Para pasivos financieros denominados en moneda extranjera y que son medidos a costo amortizado al cierre de cada ejercicio, las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio son determinadas sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas por diferencia de cambio son reconocidas en resultados.

El valor razonable de pasivos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en moneda extranjera y convertido al tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio. Para pasivos financieros que son medidos a valor razonable con cambios en resultados, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y es reconocido en resultados.

La Sociedad da de baja pasivos financieros cuando, y solo cuando, sus obligaciones son cumplidas, canceladas o han expirado. La diferencia entre el valor de libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y a pagar es reconocida en resultados.

3.3. Propiedad, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipo corresponden a activos que se utilizan para el suministro de bienes y/o servicios; o con fines administrativos; o se encuentran en proceso de construcción para destinarse a tales fines. Dichos bienes han sido valuados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder.


Las mejoras efectuadas han sido valuadas a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados en los ejercicios en que se incurren.

La depreciación de edificios, rodados, instalaciones, máquinas y equipos, aeronave, muebles y útiles y bienes diversos es reconocida en el resultado de cada ejercicio, excepto las depreciaciones imputadas al costo de obras en curso de ejecución que son activadas en el rubro inventarios. Los terrenos no son depreciados.

La depreciación es reconocida como una disminución del valor de costo reexpresado menos su valor residual al término de su vida útil, utilizando el método de línea recta o por patrón de consumo (horas de utilización del bien), según corresponda. Las vidas útiles estimadas y los valores residuales son revisados a cada cierre de ejercicio, considerando el efecto de cualquier cambio en las estimaciones de forma prospectiva. Las vidas útiles estimadas al cierre de cada ejercicio son las siguientes:

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Bienes	Vida útil (años)	Vida útil (horas)
Edificios	50	-
Rodados	5	-
Instalaciones	10	-
Maquinarias y equipos	10	e/ 6.000 y 40.000
Aeronave	5	-
Muebles y útiles	5	-
Diversos	3	-

Un ítem de propiedad, planta y equipo se da de baja por su disposición o cuando se estima que no habrá beneficios económicos futuros derivados de su uso. La ganancia o pérdida derivada de la baja es determinada como la diferencia entre el valor de venta obtenido y el valor contable reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3. y se imputa al resultado del ejercicio en el cual el ítem sea dado de baja.

3.4. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas con el objeto de obtener rentas producto del alquiler de las mismas o por apreciación de valor.

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

- Fracciones de tierra del proyecto "Puertos" cuyo desarrollo no está previsto y que son mantenidos como reserva de valor.
- Propiedades alquiladas o que se tienen para ser alquiladas a través de arrendamientos operativos.
- Bienes en proceso de construcción que serán destinados para ser alquilados a través de arrendamientos operativos.

Las fracciones de tierra y propiedades alquiladas han sido valuadas inicialmente a su valor de costo. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad ha adoptado como política contable el modelo del valor razonable. El valor razonable se determina sobre la base de una valuación técnica efectuada por un experto valuador independiente con experiencia en la localidad y categoría de dichas propiedades de inversión.

Los bienes en construcción han sido valuados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3.

3.5. Otros activos

Los otros activos no monetarios se valúan de acuerdo con el monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.3.

3.6. Inventarios

Los inventarios han sido valuados al menor entre el valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3., y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta del inventario menos los costos estimados para concretar la venta.

El costo de los inventarios comprende todos los costos relacionados con la adquisición y transformación de los mismos, entre los cuales se incluye el costo de los terrenos adquiridos, los materiales consumidos y la mano de obra.

Los costos de financiación en términos reales directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de inventarios, que corresponden a activos que requieran necesariamente de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para la venta, son capitalizados formando parte del costo de dichos activos, hasta el momento que se encuentren sustancialmente listos para la venta.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

El costo de inventario reconocido en resultados en la venta es determinado por referencia a los costos específicos incurridos en la propiedad vendida y una atribución de los costos no específicos.

3.7. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

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

Las otras inversiones han sido valuadas al valor original de los aportes, reexpresados de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3., el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable

3.8. Efectivo, equivalentes del efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes del efectivo incluye caja, depósitos en cuentas de entidades financieras e inversiones de corto plazo con vencimiento originales hasta 90 días, con riesgo bajo de variación en su valor y que se destinan a atender obligaciones de corto plazo. Además, el efectivo restringido incluye depósitos en cuentas de entidades financieras escrow del exterior, recibidos de potenciales compradores que serán utilizables una vez concretada la operación. Los mismos se miden a valor nominal incluyendo intereses/resultados devengados, de corresponder. Los importes denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

3.9. Pasivos del contrato

Los anticipos recibidos en pesos se valúan de acuerdo al monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3.

En virtud que los contratos asociados a dichos anticipos contemplan, en forma implícita, un componente financiero significativo, como resultado de la existencia de un periodo prolongado entre la fecha de recepción de los anticipos y la entrega del bien, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad calcula el costo financiero real correspondiente y lo incluye en el saldo de los anticipos. Dicha estimación es realizada sobre la base del costo de financiación actual de la Sociedad o al que debería acceder si no contara con la financiación otorgada por el cliente.

3.10. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado por el cual es probable que tenga que cancelar dicha obligación y pueda efectuar una estimación fiable del importe a pagar. El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la obligación.

3.11. Otras deudas


Los otros pasivos monetarios han sido valuados al valor nominal del monto que se estima pagar. Cuando el efecto del valor tiempo del dinero es material, se valúa al valor presente de los pagos que se espera incurrir para cancelar el pasivo.

Los otros pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

Los pasivos no monetarios se valúan de acuerdo con el monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.3. Dentro de los otros pasivos no monetarios se incluye desembolsos recibidos de socios estratégicos vinculados a futuros proyectos.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

3.12. Impuesto a las ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a pagar corriente es determinado sobre la ganancia imponible del ejercicio. La ganancia imponible difiere de la ganancia expuesta en el estado consolidado de resultados integrales porque excluye partidas que son imponibles o deducibles en otros años e incluye partidas que nunca serán gravables o deducibles.

El pasivo por impuesto corriente es calculado utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha de cierre del ejercicio. El cargo por impuesto corriente es calculado sobre la base de las normas impositivas vigentes en los países en los que operan las entidades consolidadas.

El impuesto diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias entre el valor contable de los activos y pasivos en los estados financieros y la correspondiente base fiscal utilizada en el cómputo de la ganancia impositiva. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias imponibles, y los activos por impuesto diferido, incluyendo activos diferidos por quebrantos impositivos, son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias deducibles en la medida que resulte probable que existan ganancias impositivas contra la cual las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas. El valor contable de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cierre de cada ejercicio y reducido en la medida que deje de ser probable la existencia de suficiente ganancia impositiva disponible que permita que todo o una parte de dicho activo sea recuperado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas impositivas que se espera resulten aplicables en el ejercicio en el cual el pasivo sea cancelado y el activo realizado, basados en tasas y normas impositivas vigentes a la fecha de cierre del ejercicio. La medición de los activos y pasivos por impuesto diferido refleja las consecuencias fiscales que deberían ocurrir de acuerdo al modo en que la Sociedad espera, a la fecha de emisión de los estados financieros, recuperar o cancelar el valor contable de sus activos y pasivos.

Con fecha 16 de junio de 2021, fue publicada la Ley N° 27.630 que modifica el impuesto a las ganancias estableciendo una escala a efectos del pago del gravamen de acuerdo a la ganancia neta imponible acumulada.

Asimismo, 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 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en pesos):

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


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

Siguiendo el criterio de valuación mencionado anteriormente, los activos y pasivos por impuesto diferido deben registrarse a la alícuota que se espera esté vigente al momento de su utilización.

De acuerdo con las disposiciones de las NIIF, los activos o pasivos por impuesto diferido son clasificados como activos o pasivos no corrientes. El impuesto a las ganancias corriente y diferido es reconocido como gasto o ingreso en el estado

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

consolidado de resultados integrales, excepto cuando se relacione con partidas acreditadas o debitadas directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto es también reconocido directamente en el patrimonio neto.

En la Nota 7 a los presentes estados financieros consolidados se incluye la composición del saldo del impuesto a las ganancias diferido neto Activo/(Pasivo) y la conciliación entre el cargo a resultados registrado por el impuesto a las ganancias y el resultante de aplicar la tasa establecida por las normas impositivas vigentes.

La Sociedad y sus subsidiarias estiman sobre bases individuales el impuesto a las ganancias

3.13. Cuentas del patrimonio

3.13.1. Capital social y ajuste de capital

El capital social ha sido reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., en función de las respectivas fechas de suscripción. La cuenta "Capital social" se expone a su valor nominal, de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe reexpresado se presenta en la cuenta complementaria "Ajuste de capital".

3.13.2. Prima de emisión y transacciones entre propietarios

La prima de emisión y transacciones entre propietarios han sido reexpresados en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., en función de las respectivas fechas de suscripción o de la transacción, según corresponda.

3.13.3. Reservas legal, facultativa y especial

Las reservas legal, facultativa y especial se han mantenido a su valor nominal a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., considerando los movimientos de cada ejercicio.

3.13.4. Conversión de negocios en el extranjero

La reserva de conversión de negocios en el extranjero se ha determinado reexpresando los movimientos desde la aplicación inicial de las NIIF por la entidad, aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3.

3.13.5. Resultados no asignados

Los resultados no asignados a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) 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 2.3., considerando los movimientos de cada ejercicio.


3.14. Cuentas del estado consolidado de resultados integrales

Las cuentas del estado de resultados integrales han sido registradas mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- Las cuentas que acumulan operaciones monetarias se reexpresaron mediante la aplicación a los importes originales de los coeficientes correspondientes al mes de devengamiento aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3.
- Los cargos por consumos de activos no monetarios se calcularon en función de los valores reexpresados de tales activos aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3.
- Los resultados de inversiones permanentes en negocios conjuntos han sido determinados sobre la base del método del valor patrimonial proporcional a partir de los estados financieros de las dichas sociedades reexpresados en moneda de cierre.
- Los ingresos financieros, los costos financieros y las diferencias de cambio se exponen netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que los generaron. Bajo la denominación de "Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda" se expone el efecto neto de la inflación sobre los activos y pasivos monetarios restantes.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

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

3.16. Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, el cual fue de 409.907.000 acciones durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

	Ganancia (Pérdida)	
	31/12/2025	31/12/2024
Pérdida básica y diluida del período atribuible a los propietarios de la controlante	(1.215)	(101.200)
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones) (*)	410	410
Pérdida básica y diluida por acciones (en pesos)	(2,96)	(246,83)

(*) todas las acciones tienen los mismos derechos económicos

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

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1. Reconocimiento de ingresos

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

- Paso 1: identificar el contrato con clientes

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

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

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

La Sociedad evaluó que la entrega de unidades individuales y la entrega de comodidades (amenities) son obligaciones de desempeño interrelacionadas. Asimismo, la Dirección de la Sociedad estima que el porcentaje del precio de la transacción atribuible a la entrega de comodidades no es material, por lo tanto, devenga todo el ingreso cuando se satisface la obligación de desempeño relacionada con la entrega de las unidades individuales, lo que ocurre al transferir la posesión del activo al cliente y provisiona los gastos estimados relacionados con las comodidades que no hubieran sido satisfechas en dicho momento.

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

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

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión:

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

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

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

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

El convenio de accionistas de Nordelta S.A. establece un comité directivo integrado por cuatro miembros, designando cada accionista dos de los miembros del comité. El comité directivo se ocupa de los asuntos cotidianos de Nordelta S.A., por lo

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

que este comité controla las actividades relevantes de Nordelta S.A. La participación en dicho comité es 50% para cada accionista. Por lo tanto, debido a que las decisiones en dicho Comité requieren la unanimidad de ambas partes, se interpreta que la Sociedad tiene control conjunto sobre Nordelta S.A.

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

4.2. Estimaciones significativas

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

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

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

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión:

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad, complementadas por análisis de flujos de fondos descontados efectuados por la Dirección de la Sociedad como parte de su control de gestión. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado.

Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas o ventas, según corresponda, que se podrían obtener en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad.

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


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

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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Cualquier cambio adverso en los hechos subyacentes o en las estimaciones y supuestos de la Sociedad podría requerir que ésta reduzca el valor contable de sus activos por impuesto diferido neto.

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

5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

5.1. Consolidación

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

Sociedad	Relación	31/12/2025		31/12/2024	
		% del capital	% de los votos	% del capital	% de los votos
Consultatio Argentina S.A.U.	Subsidiaria	100,00	100,00	100,00	100,00
Las Garzas Blancas S.A.	Subsidiaria	45,02	100,00	45,02	100,00
Consultatio Real Estate L.L.C.	Subsidiaria	55,11	55,11	55,11	55,11
Consultatio Brokerage L.L.C.	Subsidiaria	55,11	55,11	55,11	55,11
Consultatio International Corp.	Subsidiaria	100,00	100,00	100,00	100,00
Radewar S.A.S.	Subsidiaria	70,00	70,00	-	-
GDB S.A.S. (Ver Nota 16)	Subsidiaria	75,00	75,00	-	-

- Consultatio Argentina SAU:** A través de esta sociedad y en adición a los proyectos que pueda desarrollar por su propia y exclusiva cuenta, Consultatio S.A. cumplió con su compromiso de co-invertir en el desarrollo de un mínimo de tres proyectos inmobiliarios con el Fondo Común de Inversión denominado Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260. Para cada uno de estos proyectos se constituyeron Uniones Transitorias, que son controladas en forma indirecta por la Sociedad. A tal efecto, el Directorio de Consultatio S.A. ha evaluado que, de acuerdo con lo indicado por los párrafos 5 a 18 de la NIIF 10, ejerce el control sobre Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260. Ver Nota 19.
- Las Garzas Blancas SA:** Su objeto social es el desarrollo, comercialización y administración de emprendimientos inmobiliarios innovadores, principalmente en el mercado de alto poder adquisitivo. Su actividad principal incluye la revalorización de la tierra, destinada a la venta de lotes unifamiliares.


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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Activo no corriente	42.988	40.065
Activo corriente	1.922	2.964
Total del activo	44.910	43.029
Patrimonio	17.947	15.929
Pasivo no corriente	5.406	5.738
Pasivo corriente	21.557	21.362
Total del pasivo	26.963	27.100
Total del pasivo y del patrimonio	44.910	43.029

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	3.203	5.386
(Pérdida) / Utilidad antes del impuesto a las ganancias	(382)	1.665
Impuesto a las ganancias	1.301	(1.310)
Utilidad neta del ejercicio	919	355
Otros resultados integrales	4.920	3.299
Utilidad integral del ejercicio	5.839	3.654

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

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Activo corriente	1.142	10.440
Total del activo	1.142	10.440

Patrimonio	1.107	7.967
-------------------	--------------	--------------

	31/12/2025	31/12/2024
Pasivo corriente	35	2.473
Total del pasivo	35	2.473

Total del pasivo y del patrimonio	1.142	10.440
--	--------------	---------------

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.628	9.653
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	958	2.459
Utilidad neta del ejercicio	958	2.459
Otros resultados integrales	309	(16.867)
Utilidad (pérdida) integrales del ejercicio	1.267	(14.408)

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

	31/12/2025	31/12/2024
Activo corriente	5	1.069
Total del activo	5	1.069
Patrimonio	5	1.060
	31/12/2025	31/12/2024
Pasivo corriente	-	9
Total del pasivo	-	9
Total del pasivo y del patrimonio	5	1.069
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	444	2.328
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	68	634
Utilidad neta del ejercicio	68	634
Otros resultados integrales	318	(574)
Utilidad integral del ejercicio	386	60

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

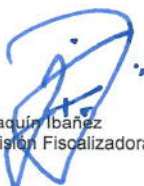
Los estados financieros de dichas Sociedades, han sido convertidos a NIIF para ser incluidos en los presentes estados financieros consolidados. Los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros consolidados. Las cuentas de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


- **Radewar S.A.S.** Su objeto social es el desarrollo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Activo no corriente	40.950	-
Activo corriente	201	40
Total del activo	41.151	40
Patrimonio	30.538	-38
Pasivo no corriente	3.289	-
Pasivo corriente	7.324	78
Total del pasivo	10.613	78
Total del pasivo y del patrimonio	41.151	40

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(506)	(38)
Impuesto a las ganancias	-	-
Resultado neto del ejercicio	(506)	(38)
Otros resultados integrales	8.007	(1)
Resultados integrales del ejercicio	7.501	(39)

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


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

	31/12/2025	31/12/2024
Activo no corriente	40.950	-
Activo corriente	130	18
Total del activo	41.080	18
Patrimonio	35.899	-
Pasivo no corriente	3.289	-
Pasivo corriente	18.926	18
Total del pasivo	22.215	18
Total del pasivo y del patrimonio	41.080	18

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(400)	-
Impuesto a las ganancias	-	-
Resultado neto del ejercicio	(400)	-
Otros resultados integrales	8.330	-
Resultados integrales del ejercicio	7.930	-

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

5.2 Evolución de Participaciones no controladoras

A continuación, se detalla la evolución de las participaciones no controladas al cierre del ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31/12/2025						Total
	Consultatio Real Estate LLC	Consultatio Brokerage LLC	Las Garzas Blancas S.A.	GDB S.A.S	Radewar S.A.S	Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	
Saldos al inicio del ejercicio	6.534	429	8.759	-	-	40.594	56.316
Aportes irrevocables	-	-	-	5.651	9.774	-	15.425
Compra de participación minoritaria	(1.048)	-	-	-	-	-	(1.048)
Rescate de cuotas partes	-	-	-	-	-	(2.369)	(2.369)
Distribución de dividendos	(4.660)	(631)	-	-	-	(13.202)	(18.493)
Diferencia de conversión	211	270	607	(3)	935	-	2.020
Resultado del ejercicio	(548)	(65)	503	(190)	(243)	(7.475)	(8.018)
Saldos al cierre del ejercicio 31/12/2025	489	3	9.869	5.458	10.466	17.548	43.833

	31/12/2024					Total
	Consultatio Real Estate LLC	Consultatio Brokerage LLC	Las Garzas Blancas S.A.	Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260		
Saldos al inicio del ejercicio	48.976	406	14.696	59.027	123.105	
Compra de participación minoritaria	(3.068)	-	-	-	(3.068)	
Distribución de dividendos	(31.082)	(266)	-	(11.967)	(43.315)	
Resultado del ejercicio	11.552	453	67	(6.466)	5.606	
Diferencia de conversión	(19.844)	(164)	(6.004)	-	(26.012)	
Saldos al cierre del ejercicio 31/12/2024	6.534	429	8.759	40.594	56.316	

5.3. Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras entidades

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

	31/12/2025	31/12/2024
Valor de la inversión en Nordelta (*)	29.859	63.865
Valor de la inversión en Argencons (*)	17.519	-
Otras inversiones	173	170
Total	47.551	64.035

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo al inicio del ejercicio	64.035	81.871
Resultado de inversión valuada con el método de la participación (**)	9.989	43.755
Compra Argencons S.A.	17.198	-
Dividendos distribuidos	(43.671)	(61.591)
Total	47.551	64.035

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

Inversión en Nordelta S.A.

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



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


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

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

Activo	31/12/2025	31/12/2024
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipo	12.313	11.316
Propiedades de inversión	18.234	17.282
Inventario	275.406	390.205
Inversiones en otras entidades	133	133
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	49	18
Otros créditos	6.611	2.130
Total del activo no corriente	312.746	421.084
Activo corriente		
Inventario	294.224	115.422
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	1.710	1.988
Otros créditos	66.254	19.391
Inversiones en activos financieros	18.895	71.541
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.433	3.376
Total del activo corriente	386.516	211.718
Total del activo	699.262	632.802
Patrimonio		
Aportes de los propietarios	33.081	33.081
Resultados acumulados	26.781	104.748
Atribuible a los propietarios de la controlante	59.862	137.829
Total del patrimonio	59.862	137.829

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.


Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2025	31/12/2024
Pasivo no corriente		
Pasivo del contrato	241.388	181.744
Impuesto a las ganancias	1.251	-
Pasivo por impuesto diferido	99.109	119.194
Provisiones	63	224
Total del pasivo no corriente	341.811	301.162
	31/12/2025	31/12/2024
Pasivo corriente		
Pasivo del contrato	266.608	156.816
Deudas comerciales	12.954	12.840
Impuesto a las ganancias a pagar	11.763	14.703
Deudas sociales	2.627	2.359
Deudas por arrendamiento	320	87
Otras deudas	3.317	7.006
Total del pasivo corriente	297.589	193.811
Total del pasivo	639.400	494.973
Total del pasivo y del patrimonio	699.262	632.802
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	241.388	181.744
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	266.608	156.816
Anticipos de clientes recibidos	507.996	338.560
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	134.375	127.090
Boletos de compraventa vigentes	642.371	465.650

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

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	110.174	250.643
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(36.893)	(56.387)
Utilidad bruta	73.281	194.256
Gastos de comercialización y administración	(31.528)	(39.212)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	1.556	(7.241)
Otros ingresos operativos	948	1.710
Otros egresos operativos	(5.626)	(3.679)
Utilidad operativa	38.631	145.834
Ingresos y costos financieros; incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(27.973)	(12.072)
Otros ingresos y egresos, Netos	(421)	996
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	10.237	134.758
Impuesto a las ganancias	(850)	(47.404)
Utilidad neta del ejercicio	9.387	87.354
Utilidad neta del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controlante	9.387	87.354
	9.387	87.354

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

En los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

- La depreciación de propiedad, planta y equipo ascendió a \$ 1.311 y \$ 1.297 millones, respectivamente.
- Los intereses ganados ascendieron a \$ 701 y \$ 771 millones, respectivamente.
- Los intereses perdidos ascendieron a \$ 47.841 y \$ 8.110 millones, respectivamente.
- En el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se distribuyeron dividendos para Consultatio S.A por \$ 43.677 y \$ 61.592 millones, respectivamente.

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

6.1. Propiedad, planta y equipo

31/12/2025

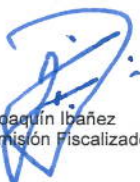
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	31.051	2.105	435	17.679	30.472	1.167	20	82.929
Altas	309	86	-	276	-	21	-	692
Bajas	-	(311)	-	-	-	-	-	(311)
Saldos al cierre del ejercicio	31.360	1.880	435	17.955	30.472	1.188	20	83.310
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(9.336)	(1.494)	(304)	(11.216)	(26.409)	(1.162)	(20)	(49.941)
Depreciación	(622)	(238)	(20)	(941)	-	(5)	-	(1.826)
Bajas	-	243	-	-	-	-	-	243
Saldos al cierre del ejercicio	(9.958)	(1.489)	(324)	(12.157)	(26.409)	(1.167)	(20)	(51.524)
Valores residuales al 31/12/2025	21.402	391	111	5.798	4.063	21	-	31.786

31/12/2024

	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	34.476	1.965	435	17.332	30.472	1.217	20	85.917
Altas	-	255	-	350	-	-	-	605
Bajas	-	-	-	-	-	(50)	-	(50)
Diferencia de conversión	(1.441)	(115)	-	(3)	-	-	-	(1.559)
Reclasificación (*)	(1.984)	-	-	-	-	-	-	(1.984)
Saldos al cierre del ejercicio	31.051	2.105	435	17.679	30.472	1.167	20	82.929
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(8.848)	(1.375)	(280)	(9.915)	(26.408)	(1.158)	(20)	(48.004)
Depreciación	(656)	(230)	(24)	(1.296)	(1)	(7)	-	(2.214)
Diferencia de conversión	71	111	-	(5)	-	3	-	180
Reclasificación (*)	97	-	-	-	-	-	-	97
Saldos al cierre del ejercicio	(9.336)	(1.494)	(304)	(11.216)	(26.409)	(1.162)	(20)	(49.941)
Valores residuales al 31/12/2024	21.715	611	131	6.463	4.063	5	-	32.988

(*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, se ha reclasificado al rubro Inventarios \$1.887.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.2. Propiedades de inversión

	31/12/2025				
	Reserva de tierras	Tierras en alquiler	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	205.761	-	38.589	242.880	487.230
Incremento / (baja) por revaluación (1)	9.282	(1.950)	5.699	-	13.031
Altas	5.246	-	-	962	6.208
Transferencias desde inventario	-	-	2.486	-	2.486
Transferencias	(488)	4.045	-	(3.557)	-
Saldo al cierre del ejercicio	219.801	2.095	46.774	240.285	508.955

	31/12/2024				
	Reserva de tierras	Tierras en alquiler	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	350.728	-	31.115	245.345	627.188
Baja por revaluación (1)	(154.006)	-	(12.864)	-	(166.870)
Altas	9.039	-	-	13.393	22.432
Transferencias desde PPE	-	-	4.480	-	4.480
Transferencias	-	-	15.858	(15.858)	-
Saldo al cierre del ejercicio	205.761	-	38.589	242.880	487.230

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

En los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 975 y \$ 351, respectivamente, en concepto de alquileres.

6.3. Inventario


	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Inventario terminado	19.699	18.930
Inventario - materiales	30.872	32.381
Inventario en proceso (*)	284.530	251.853
Inventario de tierras	79.801	20.595
Total	414.902	323.759
Corrientes		
Inventario terminado (**)	170.783	218.614
Inventario de reventa	474	1.892
Inventario en proceso (*)	31.411	178.896
Inventario de tierras	32.149	-
Previsión para desvalorización	(919)	-
Total	233.898	399.402

(*) Los costos financieros activados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$10.035 y \$6.746, respectivamente.

Por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 los costos financieros no corrientes y corrientes ascendieron a \$ 2.172 y \$ 7.862 respectivamente, mientras que para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a \$ 2.671 y \$ 4.074 respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

(**) Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluye gastos de obra por:

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	6.485	12.018
Servicios de terceros	3.304	9.925
Combustibles y otros	1.108	2.203
Depreciación de PPE	1.186	1.535
Seguros	223	197
Viáticos y movilidad	327	309
Electricidad y otros servicios	177	188
Otros beneficios al personal	18	33
Gastos diversos	60	585
Total	12.888	26.993

6.4. Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras entidades

	31/12/2025	31/12/2024
Nordelta S.A.	29.859	63.865
Argencons S.A. (Nota 17)	17.519	-
Otras inversiones	173	170
Total	47.551	64.035

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

La inversión en Argencons S.A. ha sido valuada de acuerdo con el método de la participación en base a los estados financieros de dicha sociedad a la fecha de cierre del ejercicio con ajustes de reconciliación a NIIF.

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


6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados


	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Deudores por ventas de bienes	1.017	428
Deudores por cesiones de derechos sobre bienes en construcción	-	204
Total	1.017	632
	31/12/2025	31/12/2024
Corrientes		
Deudores por ventas de bienes	2.398	3.497
Deudores por cesiones de derechos sobre bienes en construcción	-	4.229
Deudores por alquileres	70	66
Subtotal	2.468	7.792
Provisión para pérdidas esperadas	(707)	(668)
Total	1.761	7.124

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2025					
	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (*)	Disminuciones (*)	Diferencia de conversión	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Provisión para pérdidas esperadas	(668)	(102)	38	(131)	156	(707)
Total al 31/12/2025	(668)	(102)	38	(131)	156	(707)
Total al 31/12/2024	(1.123)	(38)	25	(108)	576	(668)

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

6.6. Otros créditos


	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Anticipos a proveedores	10.503	8.530
Gastos diferidos (*)	4.399	8.672
Saldo a favor impuesto a las ganancias	11.750	-
Saldo a favor Impuesto al valor agregado	286	4.672
Saldo a favor Impuesto a los débitos y créditos	36	-
Crédito UTE	272	249
Total	27.246	22.123
Corrientes		
Gastos diferidos (*)	7.616	10.257
Anticipos de impuestos del exterior	42	75
Anticipos de honorarios a Directores y Síndicos	465	498
Valores a depositar	36	30
Otros créditos a cobrar	29	1.750
Crédito UTE	26	21
Gastos a recuperar	940	936
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	7.643	5.381
Anticipos a proveedores	25	650
Anticipos a proveedores en dólares	14	-
Saldo a favor Impuesto al valor agregado	6.044	1.316
Derechos a recibir inventarios	3.489	-
Diversos	275	351
Total	26.644	21.265

(*) Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente y serán reconocidos en resultados al momento del reconocimiento del ingreso por venta relacionado. Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 el monto imputado a resultados de dichos costos ascendió a \$ 8.522 y \$ 8.783, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en moneda extranjera (Nota 12.2)	12.027	11.137
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	1.682	38.365
Valores representativos de deuda en moneda extranjera (Nota 12.2)	168.755	247.434
Valores representativos de deuda en pesos	-	711
Total	182.464	297.647

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo

6.8.1 Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y saldos en bancos	11.635	16.421
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	11.635	16.421
Efectivo y saldos en bancos	35.239	11.635
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	35.239	11.635

6.8.2 Información adicional - Operaciones que no afectan efectivo

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad realizó las siguientes transacciones significativas que no implicaron movimientos de efectivo.

	31/12/2025	31/12/2024
- Nordelta S.A.		
Adquisición de tierras compensado con saldos con partes relacionadas	20.959	-
Deudas financieras con partes relacionadas recibidas con activos financieros	23.002	-
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 5.13) (Nota 8)	(40.587)	(39.336)
Cobro de dividendos con activos financieros (Nota 8)	-	21.934
Total	3.374	(17.402)
- Pagos impositivos		
Anticipos de impuesto compensados	383	91
Anticipos de impuesto pagados con activos financieros	2.927	-
Total	3.310	91

6.9. Pasivo del contrato

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

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


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


	31/12/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	98.581	110.517
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	162.206	230.073
Anticipos de clientes recibidos	260.787	340.590
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	84.886	73.999
Contratos con clientes vigentes	345.673	414.589

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

La evolución de anticipos de clientes por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre 2025 y 2024 es la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldos al inicio del ejercicio	340.590	368.929
Aumento como resultado de la cobranza anticipada de las obligaciones de ejecución de los contratos	172.184	186.732
Disminución de los pasivos del contrato como resultado del reconocimiento de ingresos durante el año (*)	(240.725)	(211.986)
Rescisiones	(294)	(3.063)
Reclasificación Deuda con partes relacionadas	(12.330)	-
Otros	1.362	(22)
Saldos al cierre del ejercicio	260.787	340.590

(*) El monto imputado a resultados como ingreso por venta de bienes de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 183.076 y \$ 129.848, respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	31/12/2025	31/12/2024
Proveedores	8.418	6.315
Provisiones facturas a recibir	9.685	10.513
Total	18.103	16.828

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

	31/12/2025	31/12/2024
Corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	7.001	21.922
Total	7.001	21.922


6.12. Deudas financieras


	31/12/2025	31/12/2024
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	24.347	-
Descubierto bancario	-	4
Total	24.347	4

	Saldo al inicio del ejercicio		Diferencia de cambio			Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
	Tomados	Cancelados		Intereses			
Deudas financieras	4	59.350	(40.588)	(3.500)	12.355	(3.274)	24.347
Total al 31/12/2025	4	59.350	(40.588)	(3.500)	12.355	(3.274)	24.347
Total al 31/12/2024	42.930	16.174	(39.336)	(21.223)	422	1.037	4

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

6.13. Otras deudas

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Obligaciones por acuerdos para desarrollos de proyectos	12.917	-
Total	12.917	-
Corriente		
Remuneraciones y cargas sociales	801	885
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	7.798	8.652
Depósitos en garantía	140	100
Gastos a rendir	261	-
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	17	205
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	465	498
Retenciones a depositar	140	230
Anticipo recibido por venta de terreno	611	4.529
Bienes personales responsable sustituto	3.224	3.314
Impuesto a los sellos a pagar	84	184
Diversos	2.031	425
Total	15.572	19.022

6.14. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	3	(1)	2
Total al 31/12/2025	3	(1)	2
Total al 31/12/2024	5	(2)	3

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

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

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

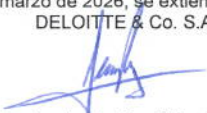
6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	Ganancia/(pérdida)	
	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por venta de bienes	246.909	211.986
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	975	353
Total	247.884	212.339

Los ingresos por venta de bienes se reconocen en un momento en el tiempo. Mientras que los ingresos por alquileres y otros servicios se reconocen a lo largo del tiempo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen clientes que concentren un porcentaje que exceda el 10%.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

	31/12/2025	31/12/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (a)	239.436	229.275
Transferencias a propiedades de inversión	(2.486)	-
Transferencias desde inventarios en proceso	145.161	134.931
Transferencias desde PPE	-	1.886
Altas	-	2.309
Diferencia de conversión	9.640	(20.590)
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (a)	(190.956)	(239.436)
Costo de los bienes vendidos	200.795	108.375

(a) Inventario terminado y reventa.


6.17. Gastos de comercialización

	31/12/2025	31/12/2024
Expensas	(6.830)	(3.085)
Comisiones	(5.450)	(9.917)
Impuestos, tasas y contribuciones	(6.238)	(6.805)
Remuneraciones y cargas sociales	(1.911)	(1.510)
Gastos de marketing	(1.790)	(2.427)
Gastos de reparación y mantenimiento	(1.285)	(1.959)
Gastos de ventas	(1.051)	(1.052)
Otros honorarios y retribuciones	(1.013)	(2.221)
Gastos de posventa	(457)	(1.417)
Depreciación de PP&E	(291)	(409)
Electricidad y otros servicios	(165)	(149)
Gastos de informática	(95)	(216)
Deudores incobrables	(33)	(13)
Gastos diversos	(4)	(571)
Viáticos y movilidad	(2)	-
Total	(26.615)	(31.751)

6.18. Gastos de administración

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(15.595)	(17.380)
Otros honorarios y retribuciones	(8.008)	(2.480)
Impuestos, tasas y contribuciones	(4.870)	(3.710)
Gastos de informática	(2.576)	(4.211)
Gastos de reparación y mantenimiento	(2.574)	(389)
Otros beneficios al personal	(1.194)	(1.209)
Retribuciones directores y síndicos	(518)	(631)
Gastos bancarios	(470)	(742)
Gastos diversos	(377)	(672)
Depreciación de PP&E	(349)	(270)
Viáticos y movilidad	(341)	(97)
Expensas	(286)	(205)
Electricidad y otros servicios	(272)	(210)
Alquileres	(151)	(55)
Seguros	(134)	(108)
Gastos por juicios	-	(154)
Total	(37.715)	(32.523)

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.19. Otros ingresos operativos

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por otros servicios prestados	129	739
Resultados por cesiones y rescisiones	3.702	300
Total	3.831	1.039

6.20. Otros egresos operativos

	31/12/2025	31/12/2024
Costos adicionales por obras	(4.448)	(3.589)
Impuesto al valor agregado no recuperable	(2.752)	(2.431)
Resultados por cesiones y rescisiones	-	(8.931)
Otros resultados	(2.226)	(11.922)
Total	(9.426)	(26.873)

6.21. Ingresos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	11.130	-
Diferencia de cambio	7.452	43.733
Intereses ganados	8.517	7.439
Total	27.099	51.172

6.22. Costos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	-	(32.506)
Resultado de instrumentos financieros derivados	(1.052)	-
Diferencia de cambio	(12.221)	(41.622)
Intereses perdidos	(21.713)	(2.489)
Total	(34.986)	(76.617)

7. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias


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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

Considerando lo mencionado precedentemente, al 31 de diciembre 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.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto a las ganancias corriente	(13.189)	(29.351)
Impuesto a las ganancias diferido	24.011	64.184
Impuesto a las ganancias	10.822	34.833

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:


	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	(20.055)	(130.427)
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	7.019	45.649
<u>Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto</u>		
Resultado inversiones en asociadas y negocios conjuntos	3.528	15.340
Resultado por posición monetaria neta y otros	275	(26.156)
Beneficio a resultados por impuesto a las ganancias	10.822	34.833

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31/12/2024	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	31/12/2025
Propiedad, planta y equipo	(9.708)	160	-	1	(9.547)
Propiedades de inversión	(160.329)	(7.218)	-	-	(167.547)
Otros activos	(430)	363	-	-	(67)
Inventario	(181.618)	33.391	-	(1.159)	(149.386)
Inversión en asociadas, subsidiarias y negocios conjuntos	(1.815)	430	(7)	(561)	(1.953)
Otros créditos	(6.550)	1.940	-	-	(4.610)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(574)	699	-	-	125
Pasivos del contrato	45.312	(11.255)	-	-	34.057
Provisión para contingencias	1.042	52	-	50	1.144
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(50)	50	-	-	-
Quebrantos	459	5.399	-	1	5.859
Pasivo por impuesto diferido neto	(314.261)	24.011	(7)	(1.668)	(291.925)

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	31/12/2024
Propiedad, planta y equipo	(8.341)	(1.363)	-	(4)	(9.708)
Propiedades de inversión	(212.130)	51.801	-	-	(160.329)
Otros activos	(58)	(372)	-	-	(430)
Inventario	(190.208)	3.311	-	5.279	(181.618)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(3.160)	1.698	32	(385)	(1.815)
Otros créditos	(9.462)	2.912	-	-	(6.550)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(5.336)	4.310	-	452	(574)
Pasivos del contrato	38.787	6.525	-	-	45.312
Provisión para contingencias	1.751	(656)	-	(53)	1.042
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(129)	79	-	-	(50)
Quebrantos	5.784	(4.061)	-	(1.264)	459
Pasivo por impuesto diferido neto	(382.502)	64.184	32	4.025	(314.261)

El pasivo por impuesto diferido relacionado con diferencias temporarias de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos que no fue reconocido debido a que la Sociedad es capaz de controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y es probable que las mismas no se reviertan en el futuro previsible tal como lo prevé el párrafo 39 de la NIC 12 asciende a \$ 3.528 y \$ 17.170 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad posee quebrantos impositivos que estima recuperables y cuya fecha de prescripción es la siguiente:

Año de prescripción	31/12/2025
2025	41
2026	64
2027	275
2030	5.479
Total	5.859

8. Patrimonio

8.1. Capital social

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

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

Con fecha 24 de abril de 2025 la Asamblea General Ordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó desafectar parcialmente la reserva facultativa por un total de \$ 133.310 para la absorción de pérdidas acumuladas por \$ 101.200 y distribución de dividendos entre los accionistas por \$ 32.110.


9. Saldos y operaciones con partes relacionadas

9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

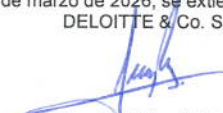
Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2025	31/12/2024
Activo corriente		
<u>Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades</u>		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	1.441	37.580
	1.441	37.580
Otros créditos		
Nordelta S.A.	38	28
Lago Norte Propiedades S.A.	194	93
Asociación Vecinal de Puertos del Lago S.A.	165	118
Argencons S.A.	936	-
Asociación Civil Acacias S.A.	57	149
Asociación Civil Araucarias S.A.	42	160
Asociación Civil Muelles S.A.	72	176
Asociación Civil Amarras S.A.	11	-
Asociación Civil Centro Puertos S.A.	4	-
Asociación Civil Vistas S.A.	-	4
Asociación Civil Costas	83	111
Asociación Civil Los Ceibos S.A.	51	112
Asociación Civil Riberas de Escobar S. A.	129	49
Accionistas	5.861	4.381
Total Otros Créditos	7.643	5.381
Activo no corriente		
Otros activos- Anticipo por compra de tierras		
Nordelta S.A. (Nota 16)	21.537	-
	21.537	-
	31/12/2025	31/12/2024
Pasivo corriente		
<u>Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades</u>		
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	24.347	-
	24.347	-
Otras deudas		
Lago Norte Propiedades	17	-
Accionistas	-	205
	17	205
<u>Saldos con Accionistas</u>		
Pasivos del contrato		
Accionistas	861	612
	861	612

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 con otras partes relacionadas no consolidadas son las siguientes:

	Ganancia/(pérdida)	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades		
Inventario		
Comisiones		
Lago Norte Propiedades	(90)	(187)
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Accionistas	(80)	-
ONE618 Asset Management Gerente de Fondos Común de inversión S.A.	-	(3)
Nordelta SA	-	(1)
Costos financieros		
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de ONE618 Asset Management Gerente de Fondos Común de inversión S.A.	(765)	(651)
Intereses		
Nordelta SA	(308)	(272)
Saldos con accionistas		
Otros ingresos		
Fletamiento Avión		
Accionistas	80	271

Al 31 de diciembre de 2025 Consultatio ha recibido dividendos de Nordelta S.A. por \$ 43.676, parte de los cuales han sido compensados con Deudas financieras por \$ 40.584. Por otro lado, la Sociedad recibió en concepto de desembolsos que incrementan la Deuda financiera con Nordelta S.A., activos financieros y se firmaron compromisos de compra de macrolotes por un total de \$ 23.002 y \$ 20.959, respectivamente.

9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

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


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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 excepto por la distribución de dividendos por \$ 7.774 y \$ 3.930, respectivamente.

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

9.4. Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Beneficios a corto plazo	448	593

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

10. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2024 Consultatio Real Estate LLC mantenía depositados en cuentas restringidas (cuentas "escrow") depósitos recibidos de potenciales compradores por \$ 183.

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

11. Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero, impacto ambiental y otros

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) inició en el año 2006 procedimientos de verificación tendientes a comprobar el adecuado cumplimiento por parte de Nordelta S.A., Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella, Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos (en adelante denominadas en forma conjunta "las entidades"), de las normas impositivas aplicables a su operatoria. Como resultado de los citados procedimientos, la ARCA había observado y procedido a notificar ciertos ajustes relacionados con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a las Ganancias (IG) de diversos ejercicios.

El mayor reclamo efectuado por la ARCA se había centrado en materia de IVA. De las actuaciones administrativas surge que la ARCA planteó sus argumentos a partir del análisis de la realidad económica y establecía una metodología propia para la determinación de la base imponible del gravamen en el IVA. Las entidades consideraron improcedente el criterio fiscal por cuanto el principio de la realidad económica, como método interpretativo, sólo puede aplicarse cuando la figura jurídica utilizada fuera manifiestamente inadecuada, lo que cabe descartar en este caso, teniendo en cuenta que las entidades han adoptado los mecanismos jurídicos contenidos en las normas regulatorias de la Provincia de Buenos Aires.

Al respecto cabe señalar que el Nuevo Núcleo Urbano Nordelta, fue y es desarrollado en los términos el art. 15 del Decreto Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, en un predio ubicado en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, respetando los lineamientos del Plan Director aprobado por Decreto de la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires N° 1736/92 y Ordenanza Municipal de Tigre N° 1297/92.

En este sentido, el Emprendimiento se desarrolló mediante el proceso reglado por el Decreto-ley N° 8.912/77 de la Provincia de Buenos Aires y sus normas complementarias, que exigen que las urbanizaciones cuenten con una asociación civil sin fines de lucro que administre las instalaciones comunes, tales como las instalaciones deportivas, canchas de tenis, canchas de fútbol, pileta, etc., dotando a cada propietario de un derecho de uso sobre dichas áreas.

Asimismo, de acuerdo a lo previsto en el Plan Director mencionado, además de las obras de infraestructura de cada barrio que se desarrolla, se realizan obras de infraestructura básica comunes a todos los barrios del emprendimiento, procediendo, conforme a las normas en vigor, a ceder en forma gratuita las partes comunes a la respectiva asociación civil.

En este sentido se ha seguido en forma estricta con la formación de las entidades que la normativa legal le exigía al desarrollador al crear cada uno de los barrios, aportando los lugares comunes a dichas entidades, a los cuales acceden los propietarios de los terrenos para su uso adquiriendo las acciones que le dan ese derecho de uso, pero sin adquirir el dominio, de manera tal que ellos no tienen la titularidad de dichos espacios.

Una vez aprobados los planos de mensura y subdivisión de barrios, en oportunidad de la enajenación de los lotes integrantes de cada barrio, se procedía a la celebración de la escritura pública para la transmisión de dominio del terreno y, en forma conjunta e inescindible, se cedía el derecho a uso de las partes comunes, lo que se materializa mediante la

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

venta de acciones de la asociación civil que administra cada barrio y se le otorga al propietario del terreno el derecho real de servidumbre sobre las partes comunes; es decir, se producen dos operaciones simultáneas e inescindibles:

Se transfiere el dominio de un terreno consignando el valor que las partes establecen para el mismo.

Se materializa la transferencia de una acción de la Asociación Civil administradora de las partes comunes del barrio que otorga así derecho al comprador a utilizar dichas partes comunes, constituyendo el derecho real de servidumbre sobre las mismas.

En cuanto al tratamiento impositivo, la venta de los terrenos que ya cuentan con su plano de mensura y subdivisión del Nuevo Núcleo Urbano Nordelta no se encuentra sujeta al impuesto al valor agregado dado que:

La transferencia de dominio de un terreno no está alcanzada por el impuesto.

La transferencia de las acciones de la asociación civil, administradora de partes comunes, implica la cesión de derecho de uso de dichas partes comunes y, como tal, también está excluida del gravamen. Tampoco está gravada la constitución del derecho real de servidumbre.

Como consecuencia de los ajustes pretendidos por el Fisco en relación con el IVA, surgiría un ajuste consecuente en el IG equivalente al crédito fiscal del IVA imputado al costo de ventas. Caben para esta pretensión del Fisco las mismas críticas que las formuladas en el caso del IVA.

Con relación a estos reclamos, cabe destacar que en la causa Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella, con fecha 8 de octubre de 2015, la Sala II de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó una sentencia que revoca y deja sin efecto la resolución dictada por el Tribunal Fiscal de la Nación de fecha 30 de julio de 2013 (por la cual había confirmado parcialmente la determinación de oficio por los impuestos omitidos por los ejercicios fiscales marzo de 2002 a noviembre de 2005 por aproximadamente \$ 549 millones, en moneda de cierre) haciendo lugar a los planteos esgrimidos por el Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella en cuanto a la inaplicabilidad de los ajustes pretendidos por la autoridad fiscal. Con fecha 30 de noviembre de 2015, el Fisco interpuso recurso extraordinario federal por ante la Corte Suprema, siendo contestado el 16 de diciembre de 2015. Al respecto, con fecha 10 de agosto de 2017 la Corte Suprema dictó resolución rechazando el recurso mencionado, por lo que la sentencia dictada por la Cámara en favor del Fideicomiso ha quedado firme.

En opinión de los asesores fiscales de las entidades, si bien esta sentencia es estrictamente aplicable a "Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella" por los ejercicios 2002 a 2005, sus definiciones, en lo referente al tratamiento fiscal de la operatoria llevada a cabo, son de tal claridad y contundencia que se hacen extensibles a las restantes causas en las que se discute el IVA.

En tal sentido, las circunstancias mencionadas han sido puestas en conocimiento del Tribunal Fiscal en los otros expedientes que versan sobre el tema y en los que son parte, según el caso, las entidades mencionadas.

Todo el procedimiento descrito en los párrafos precedentes se ha empleado desde el inicio de la comercialización de los lotes en el año 1999 en cuya venta fue de aplicación la normativa antes referida. Cabe destacar que los últimos barrios que obtuvieron la aprobación de sus planos de mensura y subdivisión con dicha metodología fueron Los Alisos y Lagos del Golf, habiéndose iniciado los procesos de escrituración a los compradores de sus propiedades en los años 2019 y 2021, respectivamente.

Cabe destacar que el sistema de subdivisión utilizado para los barrios que ya cuentan con la posibilidad de transferir el dominio individual de las parcelas, es el denominado por "geodesia" y es el que se está planteando continuar aplicando, salvo en los casos que sea de aplicación la subdivisión por el sistema de propiedad horizontal especial.

La situación particular de cada entidad es la siguiente:

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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


- Nordelta S.A.: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente, a los ejercicios 2002 a 2012 ascienden aproximadamente a \$ 15.060 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios 2000 a 2011 ascienden aproximadamente a \$ 2.882 millones. Nordelta S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación. Con fecha 26 de junio de 2019, la ARCA rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 2.785 millones y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 801 millones, que incluye la imputación de los resultados sujetos a impuestos de los fideicomisos. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Golf Club Nordelta: los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2004 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 8.840 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2007 a 2009 asciende aproximadamente a \$ 224 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la ARCA rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 5.148 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 278 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente a los ejercicios 2002 a 2010 ascienden aproximadamente a \$ 64.397 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2006 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 696 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la ARCA rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 160 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 14 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Los Alisos: el expediente iniciado por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 3.316 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del IG atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 134 millones. Con fecha 21 de junio de 2019 se presentó Recurso de apelación a fin de obtener la revocación de las Resoluciones emitidas por los ejercicios 2014 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 14 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 9 millones. Con fecha 19 de febrero de 2020, el Tribunal Fiscal de la Nación emitió una sentencia revocando todas las resoluciones recurridas por el Fisco Nacional.

El Directorio de Nordelta S.A. y el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A., en carácter de fiduciaria de los fideicomisos, teniendo en cuenta la opinión de sus asesores fiscales y los antecedentes ya citados, han decidido rechazar las pretensiones fiscales y no registrar provisión alguna por estos conceptos en los estados financieros de Nordelta S.A. respecto de los juicios en trámite, en razón que consideran que les asisten argumentos que sustentan sus posiciones y la resolución favorable final de cada caso.

Con fecha 17 de diciembre de 2025 la Cámara de apelaciones confirmó una medida precautoria que tramita ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N° 1 de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, bajo el expediente SI1-13418-2025, por la cual se ordena detener provisoriamente la ejecución de ciertos trabajos en uno de los barrios del emprendimiento urbano Nordelta. Como parte de dicha medida precautoria se solicita que se realice un Estudio de Impacto Ambiental Acumulativo sobre la situación biológica actual en el emprendimiento urbano Nordelta, que complemente y profundice los Estudios de Impacto Ambiental ya existentes. El Directorio y la Gerencia de la Sociedad, en función de la opinión de los asesores legales internos y externos consideran que existen antecedentes suficientes para que una vez aprobado el Estudio de impacto ambiental la medida precautoria sea dejada sin efecto.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Jañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

12. Instrumentos financieros

12.1 Instrumentos financieros por categoría

	31/12/2025		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	173	173
Otros créditos (*)	-	8.281	8.281
Créditos por venta de bienes y servicios	-	2.778	2.778
Inversiones en activos financieros	182.464	-	182.464
Efectivo y equivalente de efectivo	-	35.239	35.239
	182.464	46.471	228.935
	31/12/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	170	170
Otros créditos (*)	-	6.002	6.002
Créditos por venta de bienes y servicios	-	7.756	7.756
Inversiones en activos financieros	297.647	-	297.647
Efectivo restringido	-	183	183
Efectivo y equivalente de efectivo	-	11.635	11.635
	297.647	25.746	323.393

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

	31/12/2025	31/12/2024
	Costo amortizado	Costo amortizado
Pasivos financieros		
Deudas comerciales	18.103	16.828
Deudas financieras	24.347	4
Otras deudas (*)	2.653	1.228
	45.103	18.060

(*) No incluye pasivos no monetarios, pasivos laborales ni pasivos fiscales.

12.2 Gestión de riesgos

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de crédito, liquidez y mercado, originados en la propia naturaleza de sus actividades y del uso de instrumentos financieros. La administración de riesgos es realizada por medio de la definición de estrategias, el establecimiento de sistemas de control y la determinación de límites de exposición.

La Sociedad gestiona su capital para asegurar que todas sus sociedades controladas estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Sociedad coordina las necesidades financieras propias y de las distintas sociedades controladas, y gestiona y monitorea los riesgos financieros relacionados con sus operaciones.

12.2.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere principalmente al riesgo derivado de la posibilidad que una contraparte en la venta de bienes o en la provisión de servicios incumpla con sus obligaciones, resultando una pérdida para la Sociedad.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

Por su parte, el riesgo de crédito relacionado con los saldos en bancos es gestionado mediante una política muy conservadora a través de depósitos en entidades financieras de primera línea y excelente reputación. Asimismo, las inversiones mantenidas para comercialización corresponden a instrumentos líquidos y de muy baja volatilidad.

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al cierre de cada ejercicio es el valor de libros de los activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay activos financieros vencidos pero no deteriorados ni tampoco activos financieros deteriorados. Con relación a la calidad crediticia de los activos financieros, que no están vencidos ni deteriorados, la misma es alta debido a la baja tasa de incobrabilidad histórica.

12.2.2. Riesgo de liquidez

La Sociedad gestiona el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Los plazos estimados de cancelación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025:

Pasivos financieros	31/12/2025				Total
	Sin plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	
Otras deudas (*)	2.188	465		12.917	15.570
Deudas financieras	-	-	24.347	-	24.347
Deudas comerciales	-	18.103	-	-	18.103
	2.188	18.568	24.347	12.917	58.020

(*) No incluye pasivos laborales.

12.2.3. Riesgo de mercado

Las inversiones mantenidas para comercialización, cuotas partes de fondos comunes de inversión y valores representativos de deuda en dólares y pesos, exponen a la Sociedad y sus subsidiarias a riesgo de mercado derivado de fluctuaciones en el precio de cotización de dichos instrumentos. La política de la Sociedad para gestionar el riesgo consiste en monitorear las fluctuaciones en el precio de cotización y analizar si dichas variaciones se deben a la volatilidad inherente de dichos activos o a cambios estructurales que alteren los resultados esperados.

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 18.427 y \$ 29.765, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas.

Riesgo de tasa de cambio

La Sociedad realiza transacciones en monedas extranjeras (monedas distintas a la moneda funcional, que es el peso argentino), por lo que se generan exposiciones a fluctuaciones en la tasa de cambio.

A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios de la Sociedad denominados en moneda distinta a la moneda funcional:

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-		Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 31/12/2025
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,7	1.446	1.017
Otros créditos	UY\$	7	39	271
Total activo no corriente en moneda extranjera				1.288
Activo corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	2	1.446	2.398
Otros créditos	US\$	11	1.446	15.906
Otros créditos	UY\$	0,6	39	26
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	US\$	125	1.446	180.782
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	24	1.446	35.165
Efectivo y equivalentes de efectivo	UY\$	1	39	39
Total activo corriente en moneda extranjera				234.316
Total activo en moneda extranjera				235.604
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$	7	1.455	10.185
Deudas financieras	US\$	17	1.455	24.347
Deudas fiscales	US\$	0,6	39	886
Total pasivo corriente en moneda extranjera				35.418
Total pasivo en moneda extranjera				35.418
Posición neta				200.186

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

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad a una variación del tipo de cambio sobre las posiciones en dólares estadounidenses de la Sociedad. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera con impacto en los resultados o el patrimonio neto, y excluye aquellas susceptibles de activación en un activo apto. La tasa de sensibilidad utilizada ajusta la conversión de partidas al final del ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2025, con una depreciación del 10% en el valor del peso.

	31/12/2025
Resultado antes del impuesto a las ganancias	200.205
Efecto en patrimonio	143.133

En opinión del Directorio, el análisis de sensibilidad no representa el riesgo cambiario inherente ya que la posición al cierre del ejercicio puede no ser representativa de la exposición durante el año.

Riesgo de tasa de interés

La mayor parte de los créditos y deudas de la Sociedad no están sujetas a tasas de interés variable. Consultatio S.A. cuenta con pasivos financieros de corto plazo que se renuevan periódicamente a las tasas de mercado vigentes en cada momento. Debido a esto, el costo de la deuda puede variar en función a los cambios de las mismas. Las únicas deudas con tasa de interés se detallan en la Nota 6.12.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

En virtud de lo antes mencionado, la Sociedad no tiene un riesgo significativo de variación en las tasas de interés sobre sus instrumentos financieros.

13. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

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

	31/12/2025			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	182.464	-	-	182.464
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	219.801	219.801
Propiedades de inversión - Tierras en alquiler (Nota 6.2)	-	2.095	-	2.095
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	46.774	-	46.774
Total	182.464	48.869	219.801	451.134

	31/12/2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	297.647	-	-	297.647
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	205.761	205.761
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	38.589	-	38.589
Total	297.647	38.589	205.761	541.997


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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

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

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

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2025	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	38.589	3.749	6.531	48.869	3.749
Propiedades de inversión - Nivel 3	205.761	9.282	4.758	219.801	9.282
Total	244.350	13.031	11.289	268.670	13.031
	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	31.115	(12.864)	20.338	38.589	(12.864)
Propiedades de inversión - Nivel 3	350.728	(154.006)	9.039	205.761	(154.006)
Total	381.843	(166.870)	29.377	244.350	(166.870)

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

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

14. Información sobre segmentos de negocio

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

Durante el segundo trimestre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, se ha creado un nuevo segmento reportable denominado "Servicios desarrollo inmobiliario", debido a la adquisición de Argencons S.A. (ver Nota 17).

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


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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Urbanizaciones	Urbanizaciones Nordelta	Edificios	Servicio desarrollo inmobiliario	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado 31/12/2025
Ingresos	84.848	110.174	163.036	2.493	360.551	(112.667)	247.884
Costo	(50.309)	(36.893)	(150.486)	(436)	(238.124)	37.329	(200.795)
Utilidad bruta	34.539	73.281	12.550	2.057	122.427	(75.338)	47.089
Resultado por valuación de propiedades de inversión	13.031	1.556	-	-	14.587	(1.556)	13.031
Utilidad total del segmento	47.570	74.837	12.550	2.057	137.014	(76.894)	60.120
Gastos operativos (*)	-	-	-	-	-	(69.925)	(69.925)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos y otras inversiones	-	-	-	-	-	10.079	10.079
Pérdidas por desvalorización de inventario	-	-	-	-	-	(919)	(919)
Resultado generado por activos disponibles para su distribución	-	-	-	-	-	(7.825)	(7.825)
Resultados financieros, incluyendo RECPAM (**)	-	-	-	-	-	(12.117)	(12.117)
Otros ingresos y egresos, netos	-	-	-	-	-	532	532
Utilidad / (Pérdida) antes de impuestos a las ganancias	47.570	74.837	12.550	2.057	137.014	(157.069)	(20.055)
Propiedades de inversión	266.185	18.234	242.770	7.354	534.543	(25.588)	508.955
Propiedad, planta y equipo	-	12.313	-	1.150	13.463	(13.463)	-
Inventario	591.353 (1.)	569.630	57.447 (3.)	-	1.218.430	(569.630)	648.800
Inversiones en activos financieros	-	18.895	-	15.608	34.503	(34.503)	-
Créditos por ventas de bienes y servicios	2.576	1.759	909	-	5.244	(2.466)	2.778
Otros créditos	42.670	72.865	20.804	1.318	137.657	(83.767)	53.890
Activos del segmento	902.784	693.696	321.930	25.430	1.943.840	(729.417)	1.214.423
Otros activos	-	-	-	7.479	7.479	333.628	341.107
Total activos	902.784	693.696	321.930	32.909	1.951.319	(395.789)	1.555.530
Pasivos del contrato	228.112 (2.)	507.996	32.675 (4.)	14.090	782.873	(522.086)	260.787
Pasivos del segmento	228.112	507.996	32.675	14.090	782.873	(522.086)	260.787
Otros pasivos	-	-	-	8.022	8.022	363.627	371.649
Total pasivos	228.112	507.996	32.675	22.112	790.895	(158.459)	632.436

(*) Se incluyen gastos de administración, gastos de comercialización, otros ingresos y otros egresos operativos.

(**) Se incluyen Ingresos y costos financieros y resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda

(1) Incluye \$ 42.356 correspondientes al proyecto Las Garzas, \$ 40.950 al proyecto Carrasco y \$ 17.138 al proyecto la Dolfina Punta del Este.

(2) Incluye \$ 8.026 correspondientes al proyecto Las Garzas y \$ 24.667 al proyecto la Dolfina Punta del Este.

(3) Incluye \$ 33.938 y \$ 23.505 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

(4) Incluye \$ 13.850 y \$ 18.825 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Urbanizaciones	Urbanizaciones Nordelta	Edificios	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado 31/12/2024
Ingresos	144.216	250.643	68.123	462.982	(250.643)	212.339
Costo	(75.349)	(56.385)	(33.027)	(164.761)	56.386	(108.375)
Utilidad bruta	68.867	194.258	35.096	298.221	(194.257)	103.964
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(166.870)	(7.244)	-	(174.114)	7.244	(166.870)
Utilidad total del segmento	(98.003)	187.014	35.096	124.107	(187.013)	(62.906)
Gastos operativos (*)	-	-	-	-	(48.929)	(90.108)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos y otras inversiones	-	-	-	-	43.824	43.824
Resultados financieros, incluyendo RECPAM (**)	-	-	-	-	(8.665)	(20.733)
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	(1.501)	(505)
Utilidad / (Pérdida) antes de impuestos a las ganancias	(98.003)	187.014	35.096	124.107	(202.284)	(130.428)

(*) Se incluyen gastos de administración, gastos de comercialización, otros ingresos y otros egresos operativos.

(**) Se incluyen Ingresos y costos financieros y resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda

	Urbanizaciones	Urbanizaciones Nordelta	Edificios	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado 31/12/2024
Propiedades de inversión	247.786	17.282	239.444	504.512	(17.281)	487.231
Inventario	505.421 (1.)	505.627	217.739 (3.)	1.228.787	(505.626)	723.161
Créditos por ventas de bienes y servicios	1.673	2.006	6.750	10.429	(2.673)	7.756
Otros créditos	22.036	21.469	5.789	49.294	(5.906)	43.388
Activos del segmento	776.916	546.384	469.722	1.793.022	(531.486)	1.261.536
Otros activos	-	-	-	-	406.663	406.663
Total activos	776.916	546.384	469.722	1.793.022	(124.823)	1.668.199
Pasivos del contrato	197.768 (2.)	338.560	142.820 (4.)	679.148	(338.558)	340.590
Pasivos del segmento	197.768	338.560	142.820	679.148	(338.558)	340.590
Otros pasivos	-	-	-	-	372.041	372.041
Total pasivos	197.768	338.560	142.820	679.148	33.483	712.631

(1) Incluye \$ 40.997 correspondientes al proyecto Las Garzas.

(2) Incluye \$ 9.828 correspondientes al proyecto Las Garzas.

(3) Incluye \$ 52.187 y \$ 135.172 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

(4) Incluye \$ 15.429 y \$ 114.835, correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2025			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	237.689	3.549	6.646	247.884
Propiedad, planta y equipo	31.786	-	-	31.786
Propiedades de inversión	508.956	-	-	508.956
Inventario	314.746	100.156	-	414.902
Otros activos	41.453	-	-	41.453
Total	896.941	100.156	-	997.097

	31/12/2024			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	166.236	5.866	40.237	212.339
Propiedad, planta y equipo	32.988	-	-	32.988
Propiedades de inversión	487.231	-	-	487.231
Inventario	282.781	40.978	-	323.759
Otros activos	175	-	-	175
Total	803.175	40.978	-	844.153

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

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

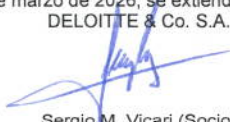
Con fecha 2 de julio de 2025 la recientemente creada Agencia Nacional de Puertos y Navegación ("ANPN"), que es la autoridad portuaria nacional, emitió la Resolución número RESOL-2025-29-APN-ANPN#MEC mediante la cual aprobó los nuevos límites terrestres y acuáticos y la jurisdicción portuaria de Puerto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

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

Si bien a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no se ha recibido ninguna notificación informando la resolución del recurso interpuesto, en opinión de la Dirección de la Sociedad, y sus asesores legales internos y externos, a tenor de la resolución RESOL-2025-29-APN-ANPN#MEC dictada por la ANPN y la opinión de la PTN en

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Bañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

su nota NO-2025-84842267, la cuestión ha devenido abstracta. Precautoriamente, se le seguirá dando seguimiento al recurso hasta el cierre del expediente.

16. Adquisición de tierras

- Proyecto Carrasco

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

- Proyecto La Dolfina Punta del Este

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

- Macrolotes Nordelta

En la reunión de Directorio de Consultatio celebrada el 14 de marzo de 2025 se aprobó la compra de seis macrolotes, ubicados en el área denominada Nordelta Centro, a la parte relacionada Nordelta S.A., por un total de US\$ 16,67 millones, incluyéndose en el rubro otros activos no corrientes y exponiéndose en Nota 9 de saldos con partes relacionadas por el valor de \$ 21.537, debido a que a la fecha de cierre del presente ejercicio no se encuentra en posesión de la Sociedad.

- Tierras en Soldado de la independiente y Cerviño

Por último, mediante subastas públicas convocadas por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), Consultatio ha sido adjudicada con dos inmuebles, ambos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La primera ocurrió el 5 de mayo de 2025, el terreno se encuentra ubicado en Palermo, en la calle Soldado de la Independencia, y se adjudicó por un valor de US\$ 21,2 millones. Habiendo cancelado la totalidad del precio, el 6 de diciembre de 2025 se procedió a la escrituración. El inmueble se expone en el rubro inventario corriente, en la línea de tierras, por el valor de \$ 32.149. La segunda ocurrió el 5 de octubre de 2025, el terreno de más de 42.000 metros cuadrados ubicado en la Avenida Cerviño, esquina Avenida Bullrich, fue adjudicado por un valor de US\$ 127 millones. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, tal como indica el pliego, se ha cancelado el 10% del valor total que se incluye en otros activos no corrientes por el valor de \$ 32.149. El saldo será cancelado mediante 3 cuotas iguales del 30% cada una con vencimiento en abril, julio y noviembre de 2026. Una vez cancelado el precio en su totalidad, se procederá con la escrituración.


17. Adquisición de participación en Argencons S.A.

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Consultatio ha adquirido 1.275.000 acciones de Argencons, lo que representan el 51% del capital social. Por tal operación, Consultatio abonó US\$ 12,7 millones equivalentes a \$ 17.072.

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

	Valor razonable a la fecha de adquisición (Moneda Dic-25)
Propiedad, planta y equipo	607
Propiedades de Inversión	3.691
Otros activos	2.010
Activos intangibles	2.697
Otros créditos	249
Créditos por ventas	101
Inversiones en activos financieros	4.611
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.407
Deudas financieras	(782)
Deudas comerciales	(30)
Otras deudas	(4.980)
Pasivo por impuesto diferido	(1.667)
Total de activos adquiridos y pasivos asumidos	7.914
Llave de negocio por combinación de negocios	9.158
Consideración total transferida en efectivo	17.072

Las propiedades de inversiones y propiedad, planta y equipo cuentan con un valor razonable a la fecha de adquisición de \$ 6.970 y \$ 1.147, respectivamente, totalizando \$ 8.116.

La asignación preliminar del precio de compra revelada anteriormente se preparó con la ayuda de un experto externo. La Gerencia de la Sociedad aplicó juicios críticos al estimar el valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, lo que implicó el uso de estimaciones y suposiciones significativas, en particular con respecto a la estimación de la probabilidad de pérdida para las contingencias, y la determinación de flujos de fondos descontados, incluidas las proyecciones de ingresos y la tasa de descuento para las proyecciones de flujo de efectivo. De acuerdo con la asignación del precio de compra, la transacción condujo al reconocimiento de un valor llave de \$ 9.158.

18. Documentación y registros de la Sociedad

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

19. Consolidación Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260.

Con fecha 9 de marzo de 2026 ocurrió la Fecha de Vencimiento del Fondo, en virtud de haber operado el vencimiento de su período de vigencia, supuesto de Disolución previsto el Artículo XIX del Reglamento de Gestión, y no habiendo la Asamblea de Cuotapartistas decidido la extensión del plazo del vencimiento del mismo, razón por la cual se iniciará el proceso de liquidación de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión.

A los efectos de la consolidación con la Sociedad, se realizó una reconciliación desde las Normas Contables Profesionales Argentinas hacia las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); dicha reconciliación debe ser considerada conforme a lo establecido en la NIIF 5 — Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

A continuación se presenta un resumen de la reconciliación al 31 de diciembre de 2025:

	<u>31/12/2025</u>
Activo Corriente	
Efectivo y equivalentes de efectivo	208
Inversiones en activos financieros	1.810
Otros créditos	596
Total activo corriente	<u>2.614</u>
Total activo	<u>2.614</u>
Pasivo corriente	
Deudas comerciales	184
Otras deudas	480
Pasivo del contrato	1.118
Total pasivo corriente	<u>1.782</u>
Total pasivo	<u>1.782</u>
Patrimonio neto	<u>832</u>

	<u>31/12/2025</u>
Ingresos por ventas	6.184
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(9.321)
Pérdida bruta	<u>(3.137)</u>
Gastos de administración y comercialización	(2.418)
Resultado a Valor neto de realización	(4.267)
Otros egresos operativos	(854)
Ingresos financieros	4.617
Costos financieros	38
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(1.773)
Pérdida neta antes del impuesto a las ganancias	<u>(7.794)</u>
Impuesto a las ganancias	(31)
Pérdida neta del ejercicio	<u>(7.825)</u>

20. Hechos posteriores


La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2025 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros consolidados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de marzo de 2026, fecha en que estos estados financieros consolidados estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros consolidados, a excepción del descripto a continuación.

21. Aprobación de estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de marzo de 2026.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024


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

Activo	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	31.786	32.989
Propiedades de inversión	5.2	506.469	487.230
Otros activos	14	41.453	175
Inversiones en asociadas, subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades	5.3	330.410	293.872
Inventario	5.4	315.116	307.138
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	-	137
Otros créditos	5.6	26.692	21.642
Total del activo no corriente		1.251.926	1.143.183
Activo corriente			
Inventario	5.4	175.802	157.241
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	492	445
Otros créditos	5.6	37.414	23.789
Inversiones en activos financieros	5.7	380	91.663
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	23.447	2.561
Total del activo corriente		237.535	275.699
Total del activo		1.489.461	1.418.882
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		269.246	269.229
Resultados acumulados		610.015	630.023
Total del patrimonio		879.261	899.252
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	6	279.308	288.251
Pasivo del contrato	5.9	73.914	110.193
Otras deudas	5.13 y 3.11	12.917	-
Provisiones	5.14	2	3
Total del pasivo no corriente		366.141	398.447
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	121.506	77.745
Deudas comerciales	5.10	9.591	13.694
Impuesto a las ganancias	5.11	-	15.850
Deudas financieras	5.12	81.083	3
Otras deudas	5.13	31.879	13.891
Total del pasivo corriente		244.059	121.183
Total del pasivo		610.200	519.630
Total del pasivo y del patrimonio		1.489.461	1.418.882

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Estados separados de resultados integrales por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Nota	Ganancia/(Pérdida)	
		31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.15	81.299	138.350
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.16	(48.997)	(73.910)
Utilidad bruta		32.302	64.440
Gastos de comercialización	5.17	(18.243)	(20.407)
Gastos de administración	5.18	(28.941)	(27.340)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	13.031	(166.870)
Otros ingresos operativos	5.20	803	1.181
Otros egresos operativos	5.21	(8.937)	(25.690)
Pérdida operativa		(9.985)	(174.686)
Resultado de inversiones subsidiarias, negocios conjuntos y otras inversiones	5.19	17.682	38.201
Ingresos financieros	5.22	12.869	43.995
Costos financieros	5.23	(31.948)	(51.462)
Otros ingresos y egresos, netos		(135)	(621)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		1.048	4.136
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(10.469)	(140.437)
Impuesto a las ganancias	6	9.254	39.237
Pérdida neta del ejercicio		(1.215)	(101.200)
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:			
Conversión de negocios en el extranjero		13.317	(103.768)
Total de otros resultados integrales		13.317	(103.768)
Utilidad / (Pérdida) integral del ejercicio		12.102	(204.968)
Pérdida básica y diluida por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)	3.16	(2,96)	(246,83)

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Bañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio

Consultatio S.A.

Estados separados de cambios en el patrimonio por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Aporte de los propietarios				Resultados acumulados						
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	Total
Saldos al 01/01/2025	410	164.621	98.960	5.238	269.229	32.321	668.062	30.840	(101.200)	630.023	899.252
Compra de participaciones no controladoras	-	-	-	17	17	-	-	-	-	-	17
Absorción de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(101.200)	-	101.200	-	-
Distribución de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	(32.110)	-	-	(32.110)	(32.110)
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.215)	(1.215)
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	13.317	-	13.317	13.317
Saldos al 31/12/2025	410	164.621	98.960	5.255	269.246	32.321	534.752	44.157	(1.215)	610.015	879.261

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio

Consultatio S.A.

Estados separados de flujos de efectivo por los ejercicios económicos el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

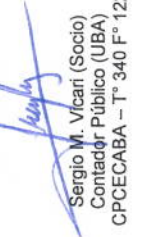
	Aporte de los propietarios				Resultados acumulados				
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversionión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Total
Saldos al 01/01/2024	410	164.621	98.960	5.432	18.145	445.440	134.608	283.540	881.733
Compra de participaciones no controladora	-	-	-	(194)	-	-	-	-	-
Distribución de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva legal	-	-	-	-	14.176	-	-	(14.176)	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	222.622	-	(222.622)	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	(46.742)	(46.742)
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(101.200)	(101.200)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(103.768)	-	(103.768)
Saldos al 31/12/2024	410	164.621	98.960	5.238	32.321	668.062	30.840	(101.200)	630.023
									899.252

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

Las ilotas que se acompañan son parte integrante de los presentes estados financieros separados.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA


 Joaquín Illañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 Cristian H. Costantini
 Vicepresidente


	31/12/2025	31/12/2024
Actividades operativas		
Pérdida neta del ejercicio	(1.215)	(101.200)
<u>Ajustes para conciliar la pérdida neta del ejercicio con el flujo neto de efectivo aplicado en las actividades operativas</u>		
Impuesto a las ganancias	(9.254)	(39.237)
Depreciación de propiedad planta y equipo ("PPE")	640	641
Baja de PPE	33	46
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(13.031)	166.870
Resultados generados por inversiones en activos financieros	(4.965)	18.973
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	(17.682)	(38.201)
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(68.016)	(122.552)
Variación neta de provisiones	(1)	-
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	9.944	(15.652)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(1.048)	57
 <u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
(Aumento)/Disminución de inventario	(25.353)	18.716
Disminución de créditos por ventas	90	325
(Aumento)/Disminución de otros créditos	(15.450)	15.201
Aumento de otros activos	(20.319)	-
Aumento de pasivos del contrato	75.498	63.675
Aumento/(Disminución) de deudas comerciales, impuesto a las ganancias y otras	15.742	(614)
Pago impuesto a las ganancias	(8.271)	(1.756)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades operativas	(82.658)	(34.708)
 Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(532.438)	(576.783)
Ventas de inversiones en activos financieros	651.688	645.600
Cobros por ventas de PPE	35	-
Pagos por compras de PPE	(691)	(605)
Pagos por compras de propiedades de inversión	(6.208)	(22.432)
Dividendos cobrados de subsidiarias y negocios conjuntos	6.098	23.646
Pagos por compras de inversiones en subsidiarias	(43)	-
Aportes en subsidiarias y otras inversiones	(34.528)	(71)
Pagos por adquisición de asociada	(17.072)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	66.841	69.355
 Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(32.110)	(46.742)
Deudas financieras obtenidas (*)	68.315	16.170
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado) en las actividades de financiación	36.205	(30.572)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	20.388	4.075
 Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.9)	2.561	2.576
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	498	(4.090)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de ejercicio	20.388	4.075
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 5.9)	23.447	2.561

(*) Los desembolsos recibidos por deudas fueron mediante de efectivo y equivalentes, activos financieros y compensación de macrolotes 5.9.2 y 5.13

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

1. Información de la Sociedad

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

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

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

2. Bases de preparación de los estados financieros separados

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

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

Los presentes estados financieros separados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad ("NIIF de Contabilidad") adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("CNIC"), adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa.

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

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

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


2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea

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

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de

El informe sobre los estados financieros separados
fecha el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, la tasa de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

Dicha reexpresión debe efectuarse como si la economía hubiera sido siempre hiperinflacionaria, utilizando un índice general de precios que refleje los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. Para efectuar esa reexpresión se utiliza una serie de índices elaborada y publicada mensualmente por la FACPCE, que combina el índice de precios al consumidor ("IPC") nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC") a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre de 2016) con el índice de precios internos al por mayor ("IPIM") publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, para los cuales el INDEC no ha difundido información sobre la variación en el IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 31,55% y 117,77% para para los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado separado de situación financiera

- Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.
- Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.
- Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del ejercicio sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del ejercicio por depreciación de las propiedades, planta y equipo, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, planta y equipo, Otros activos, Inventarios, Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, Inversiones en otras entidades, ciertas partidas de Otros créditos, Pasivos del contrato y otros pasivos.

- Cuando proceda la activación de costos financieros en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio. Cabe señalar que a partir del ejercicio 2018 las altas de propiedad, planta y equipo se ajustan por inflación para propósitos fiscales.

Reexpresión del estado separado de resultados integrales

- a) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (entre ellas, depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- b) La pérdida neta y/o ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Reexpresión del estado separado de cambios en el patrimonio

Luego de la reexpresión a la fecha de transición (1° de enero de 2017), todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del ejercicio, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

Los otros resultados integrales se presentan en términos reales.

Reexpresión del estado separado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del ejercicio.

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

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

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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

especifican una metodología de estimación del tipo de cambio a utilizar, sino que la misma deberá ser desarrollada por cada entidad.

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

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

2.4 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

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

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

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

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

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

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

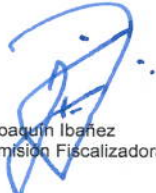
Modificaciones a la NIIF 9 y 7

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

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

- Introduce una opción de política contable para la baja en cuentas de un pasivo financiero cuando la liquidación se realice a través de un sistema de pagos electrónicos y se cumplan determinadas condiciones.
- Clarifica las evaluaciones que una entidad debe realizar sobre sus activos financieros, por ejemplo, para determinar si un instrumento financiero contiene únicamente flujos de efectivo correspondientes a capital e intereses, o si también incluye cláusulas de naturaleza contingente que podrían cambiar significativamente la distribución temporal o los montos de los flujos de efectivo contractuales.
- Establece modificaciones en la información a revelar por una entidad respecto a inversiones en instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, y la exigencia de la divulgación

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

de las condiciones contractuales que podrían modificar la distribución temporal o los montos de los flujos de efectivo contractuales en determinadas circunstancias.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

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

A continuación, se resumen las principales normas modificadas:

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, el Grupo anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 - Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria

En noviembre de 2025 el CNIC emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar por las entidades en la conversión de estados financieros cuando la moneda funcional es diferente a la moneda de presentación, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2027. Estas modificaciones tienen como objetivo establecer tratamientos más claros y uniformes.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de la NIC 21.

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

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

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico reexpresado en moneda de cierre en el caso de las partidas no monetarias, excepto por la revaluación de ciertos activos no corrientes e instrumentos financieros, que son medidos al valor razonable al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a lo mencionado más abajo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

La preparación de los estados financieros, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

Las normas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros separados son las que se describen a continuación:

3.1. Moneda funcional y moneda extranjera

Las partidas de los estados financieros son medidas utilizando la moneda del ambiente económico principal en que opera la Sociedad (la moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad y de sus subsidiarias y negocios conjuntos de Argentina es el peso argentino, mientras que la moneda funcional de las subsidiarias de Uruguay y de los Estados Unidos es el dólar estadounidense.

En la preparación de los estados financieros, las transacciones en monedas diferentes a la moneda funcional (monedas extranjeras) son registradas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción. A la fecha de cierre del ejercicio, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. Las partidas no monetarias valuadas a sus valores razonables que están denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha cuando los valores razonables fueron determinados. Las partidas no monetarias que son valuadas en términos del costo histórico en moneda extranjera no son reconvertidas. Las diferencias de cambio son reconocidas en el estado integrales de resultados en el ejercicio en que se originaron.

3.2. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos contablemente cuando la Sociedad es parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son medidos en el momento inicial a su valor razonable. Los costos de transacción que son atribuibles directamente a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados) son adicionados o deducidos al valor razonable de los activos o pasivos financieros, según corresponda, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

3.2.1. Activos financieros

Los activos financieros son medidos con posterioridad a su reconocimiento inicial a costo amortizado o valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Un activo financiero es medido posteriormente a su costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

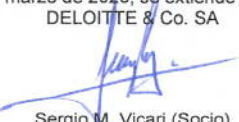
- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Un activo financiero es medido posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es alcanzado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales, así como con la venta de los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

Todos los otros activos financieros son medidos con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados, tales como los fondos comunes de inversión e inversiones en bonos del tesoro americano.

El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación del ingreso por intereses a los períodos relevantes del instrumento.

Para activos financieros distintos a aquellos que tienen deterioro crediticio en su reconocimiento inicial, la tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los ingresos de fondos futuros, excluyendo pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento o, si fuera apropiado, un período más corto, al valor de libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que dicho activo es medido en el reconocimiento inicial menos los pagos de capital más la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre dicho monto inicial y el monto a cobrar al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida crediticia. El valor bruto de libros de un activo financiero es el costo amortizado antes de ajustar por cualquier pérdida crediticia.

El ingreso por intereses es reconocido utilizando el método de interés efectivo para instrumentos medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Los ingresos por intereses son reconocidos en la línea "ingresos financieros".

Los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambio en otros resultados integrales son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Con posterioridad, los cambios en el valor de libros como resultado de ganancias y pérdidas por diferencia de cambio, ganancias o pérdidas de deterioro e intereses ganados calculados usando el método de interés efectivo son reconocidas en resultados del ejercicio. Los montos reconocidos en resultados son los mismos montos que hubieran sido reconocidos en resultados si los activos financieros estuvieran medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor de libros son reconocidos en otros resultados integrales. Cuando estos instrumentos se dan de baja, las ganancias y pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados del ejercicio.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada ejercicio, con cualquier ganancia o pérdida por valor razonable reconocida en resultados.

El valor de libros de los activos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en dicha moneda y convertido al tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio. Para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en resultados, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados. Para activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, las diferencias de cambio sobre el costo amortizado son reconocidas en resultados, mientras que el resto son reconocidas en otros resultados integrales.

La Sociedad reconoce, de corresponder, una desvalorización por pérdidas crediticias esperadas en instrumentos de deuda medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, créditos por ventas y activos de contrato. El monto de pérdidas crediticias esperadas es actualizado a cada cierre de ejercicio para reflejar cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero. No obstante ello, en virtud de la naturaleza de sus activos financieros la Sociedad no ha identificado riesgos crediticios significativos sobre los mismos.

La Sociedad da de baja activos financieros solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor de libros y la contraprestación recibida y a recibir es reconocida en resultados. Al dar de baja un activo financiero clasificado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada en otros resultados integrales se reclasifica a resultados.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

3.2.2. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son medidos con posterioridad al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es: (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenido para negociar; o (iii) es designado a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable, con ganancias o pérdidas de cambios en valor razonable reconocidos en resultados. El resultado neto reconocido en resultados incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, el monto de cambio en valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo crediticio del pasivo es reconocido en otros resultados integrales. El cambio remanente de valor razonable del pasivo es reconocido en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo crediticio del pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados. En su lugar, son transferidos a resultados acumulados al dar de baja el pasivo financiero.

Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (ii) mantenidos para negociar; o (iii) designados a valor razonable con cambios en resultados, se miden con posterioridad a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y de atribuir el gasto de intereses al período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada del pasivo financiero o (si es más apropiado) un período más corto, al costo amortizado del pasivo financiero.

Para pasivos financieros denominados en moneda extranjera y que son medidos a costo amortizado al cierre de cada ejercicio, las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio son determinadas sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas por diferencia de cambio son reconocidas en resultados.

El valor razonable de pasivos financieros denominados en moneda extranjera es determinado en moneda extranjera y convertido al tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio. Para pasivos financieros que son medidos a valor razonable con cambios en resultados, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y es reconocido en resultados.

La Sociedad da de baja pasivos financieros cuando, y solo cuando, sus obligaciones son cumplidas, canceladas o han expirado. La diferencia entre el valor de libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y a pagar es reconocida en resultados.

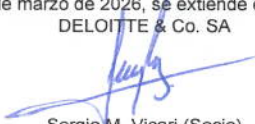
3.3. Propiedad, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipo corresponden a activos que se utilizan para el suministro de bienes y/o servicios; o con fines administrativos; o se encuentran en proceso de construcción para destinarse a tales fines. Dichos bienes han sido valuados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder.

Las mejoras efectuadas han sido valuadas a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., menos la depreciación acumulada y la pérdida por desvalorización acumulada, de corresponder. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados en los ejercicios en que se incurren.

El informe sobre los estados financieros separados
fecha el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

La depreciación de edificios, rodados, instalaciones, máquinas y equipos, aeronave, muebles y útiles y bienes diversos es reconocida en el resultado de cada ejercicio, excepto las depreciaciones imputadas al costo de obras en curso de ejecución que son activadas en el rubro inventarios. Los terrenos no son depreciados.

La depreciación es reconocida como una disminución del valor de costo reexpresado menos su valor residual al término de su vida útil, utilizando el método de línea recta o por patrón de consumo (horas de utilización del bien), según corresponda. Las vidas útiles estimadas y los valores residuales son revisados a cada cierre de ejercicio, considerando el efecto de cualquier cambio en las estimaciones de forma prospectiva. Las vidas útiles estimadas al cierre de cada ejercicio son las siguientes:

Bienes	Vida útil (años)	Vida útil (horas)
Edificios	50	-
Rodados	5	-
Instalaciones	10	-
Maquinarias y equipos	10	e/ 6.000 y 40.000
Aeronave	5	-
Muebles y útiles	5	-
Diversos	3	-

Un ítem de propiedad, planta y equipo se da de baja por su disposición o cuando se estima que no habrá beneficios económicos futuros derivados de su uso. La ganancia o pérdida derivada de la baja es determinada como la diferencia entre el valor de venta obtenido y el valor contable reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2. y se imputa al resultado del ejercicio en el cual el ítem sea dado de baja.

3.4. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas con el objeto de obtener rentas producto del alquiler de las mismas o por apreciación de valor.

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

- Fracciones de tierra del proyecto "Puertos" cuyo desarrollo no está previsto y que son mantenidos como reserva de valor.
- Propiedades alquiladas o que se tienen para ser alquiladas a través de arrendamientos operativos.
- Bienes en proceso de construcción que serán destinados para ser alquilados a través de arrendamientos operativos.

Las fracciones de tierra y propiedades alquiladas han sido valuadas inicialmente a su valor de costo. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad ha adoptado como política contable el modelo del valor razonable. El valor razonable se determina sobre la base de una valuación técnica efectuada por un experto valuador independiente con experiencia en la localidad y categoría de dichas propiedades de inversión.


Los bienes en construcción han sido valuados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2.

3.5. Otros activos

Los otros activos no monetarios se valúan de acuerdo con el monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.3.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

3.6. Inventarios

Los inventarios han sido valuados al menor entre el valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta del inventario menos los costos estimados para concretar la venta.

El costo de los inventarios comprende todos los costos relacionados con la adquisición y transformación de los mismos, entre los cuales se incluye el costo de los terrenos adquiridos, los materiales consumidos y la mano de obra.

Los costos de financiación en términos reales directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de inventarios, que corresponden a activos que requieran necesariamente de un ejercicio de tiempo sustancial antes de estar listos para la venta, son capitalizados formando parte del costo de dichos activos, hasta el momento que se encuentren sustancialmente listos para la venta.

El costo de inventario reconocido en resultados en la venta es determinado por referencia a los costos específicos incurridos en la propiedad vendida y una atribución de los costos no específicos.

3.7. Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

Las inversiones en subsidiarias y en el negocio conjunto en Nordelta S.A. han sido valuadas de acuerdo con el método de la participación, en base a los estados financieros de dichas Sociedades a la fecha de cierre del ejercicio, los cuales fueron presentados y/o han sido convertidos a NIIF.

Las otras inversiones han sido valuadas al valor original de los aportes, reexpresados de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

3.8. Efectivo y equivalentes del efectivo

Incluye caja, depósitos en cuentas de entidades financieras e inversiones de corto plazo con vencimiento originales hasta 90 días, con riesgo bajo de variación en su valor y que se destinan a atender obligaciones de corto plazo. Los mismos se miden a valor nominal incluyendo intereses/resultados devengados, de corresponder. Los importes denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

3.9. Pasivos del contrato

Los anticipos recibidos en pesos se valúan de acuerdo al monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2.

En virtud que los contratos asociados a dichos anticipos contemplan, en forma implícita, un componente financiero significativo, como resultado de la existencia de un ejercicio prolongado entre la fecha de recepción de los anticipos y la entrega del bien, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad calcula el costo financiero real correspondiente y

lo incluye en el saldo de los anticipos. Dicha estimación es realizada sobre la base del costo de financiación actual de la Sociedad o al que debería acceder si no contara con la financiación otorgada por el cliente.

3.10. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado por el cual es probable que tenga que cancelar dicha obligación y pueda efectuar una estimación fiable del importe a pagar. El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la obligación.

3.11. Otras deudas

Las otras deudas han sido valuadas al valor nominal del monto que se estima pagar. Cuando el efecto del valor tiempo del dinero es material, se valúa al valor presente de los pagos que se espera incurrir para cancelar el pasivo.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

Los pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

Los otros pasivos no monetarios se valúan de acuerdo con el monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.2. Dentro de los otros pasivos se incluye desembolsos recibidos de socios estratégicos vinculados a futuros proyectos.

3.12. Impuesto a las ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a pagar corriente es determinado sobre la ganancia imponible del ejercicio. La ganancia imponible difiere de la ganancia expuesta en el estado separado de resultados integrales porque excluye partidas que son imponibles o deducibles en otros años e incluye partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente es calculado utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias entre el valor contable de los activos y pasivos en los estados financieros y la correspondiente base fiscal utilizada en el cómputo de la ganancia impositiva. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias imponibles, y los activos por impuesto diferido, incluyendo activos diferidos por quebrantos impositivos, son generalmente reconocidos para todas aquellas diferencias temporarias deducibles en la medida que resulte probable que existan ganancias impositivas contra la cual las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas. El valor contable de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cierre de cada ejercicio y reducido en la medida que deje de ser probable la existencia de suficiente ganancia impositiva disponible que permita que todo o una parte de dicho activo sea recuperado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas impositivas que se espera resulten aplicables en el ejercicio en el cual el pasivo sea cancelado y el activo realizado, basados en tasas y normas impositivas vigentes a la fecha de cierre del ejercicio. La medición de los activos y pasivos por impuesto diferido refleja las consecuencias fiscales que deberían ocurrir de acuerdo al modo en que la Sociedad espera, a la fecha de emisión de los estados financieros, recuperar o cancelar el valor contable de sus activos y pasivos.

Con fecha 16 de junio de 2021, fue publicada la Ley N° 27.630 que modifica el impuesto a las ganancias estableciendo una escala a efectos del pago del gravamen de acuerdo a la ganancia neta imponible acumulada.


Asimismo, 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 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en pesos):

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristóbal H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

Siguiendo el criterio de valuación mencionado anteriormente, los activos y pasivos por impuesto diferido deben registrarse a la alícuota que se espera esté vigente al momento de su utilización.

De acuerdo con las disposiciones de las NIIF, los activos o pasivos por impuesto diferido son clasificados como activos o pasivos no corrientes. El impuesto a las ganancias corriente y diferido es reconocido como gasto o ingreso en el estado de resultados integrales, excepto cuando se relacione con partidas acreditadas o debitadas directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto es también reconocido directamente en el patrimonio neto.

En la Nota 6 a los presentes estados financieros separados se incluye la composición del saldo del impuesto a las ganancias diferido neto Activo/(Pasivo) y la conciliación entre el cargo a resultados registrado por el impuesto a las ganancias y el resultante de aplicar la tasa establecida por las normas impositivas vigentes.

3.13. Cuentas del patrimonio

3.13.1. Capital social y ajuste de capital

El capital social ha sido reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., en función de las respectivas fechas de suscripción. La cuenta "Capital social" se expone a su valor nominal, de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe reexpresado se presenta en la cuenta complementaria "Ajuste de capital".

3.13.2. Prima de emisión y transacciones entre propietarios

La prima de emisión y transacciones entre propietarios han sido reexpresados en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., en función de las respectivas fechas de suscripción o de la transacción, según corresponda.

3.13.3. Reservas legal, facultativa y especial

Las reservas legal, facultativa y especial se han mantenido a su valor nominal a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., considerando los movimientos de cada ejercicio.

3.13.4. Conversión de negocios en el extranjero

La reserva de conversión de negocios en el extranjero se ha determinado reexpresando los movimientos desde la aplicación inicial de las NIIF por la entidad, aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.

3.13.5. Resultados no asignados

Los resultados no asignados a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) 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 2.2., considerando los movimientos de cada ejercicio.


3.14. Cuentas del estado de resultados integrales

Las cuentas del estado de resultados integrales han sido registradas mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- Las cuentas que acumulan operaciones monetarias se reexpresaron mediante la aplicación a los importes originales de los coeficientes correspondientes al mes de devengamiento aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.
- Los cargos por consumos de activos no monetarios se calcularon en función de los valores reexpresados de tales activos aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

- Los resultados de inversiones permanentes en negocios conjuntos han sido determinados sobre la base del método del valor patrimonial proporcional a partir de los estados financieros de las dichas sociedades reexpresados en moneda de cierre.
- Los ingresos financieros, los costos financieros y las diferencias de cambio se exponen netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que los generaron. Bajo la denominación de "Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda" se expone el efecto neto de la inflación sobre los activos y pasivos monetarios restantes.

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

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

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

3.16. Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, el cual fue de 409.907.000 acciones en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024. Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

	Ganancia (Pérdida)	
	31/12/2025	31/12/2024
Resultado neto del ejercicio a los propietarios de la controlante	(1.215)	(101.200)
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones) (*)	410	410
Resultado neto por acción (en pesos)	(2,96)	(246,83)

(*) corresponden en su totalidad a acciones ordinarias

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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristóbal H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

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

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

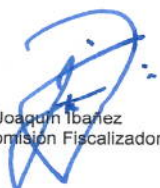
4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión

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

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

Una vez realizada la clasificación inicial, se realizan transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de un cambio de uso por el cual la propiedad cumpla o deje de cumplir con la definición de propiedades de inversión. La evidencia de cambio de uso depende de las circunstancias particulares de cada caso, y puede incluir, pero

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

sin limitarse a, por ejemplo: el inicio de actividades de desarrollo en el marco de un proyecto de comercialización (de propiedades de inversión a inventario); el inicio de un contrato de arrendamiento o el cese por tiempo indeterminado de actividades de desarrollo de una propiedad (de inventario a propiedades de inversión).

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

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

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

4.2. **Estimaciones significativas**

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

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

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

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad, complementadas por análisis de flujos de fondos descontados efectuados por la Dirección de la Sociedad como parte de su control de gestión. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado.

Asimismo, de corresponder, dicho valor ha sido validado aplicando metodologías de valuación que consideran los ingresos por rentas o ventas, según corresponda, que se podrían obtener en las condiciones actuales de los bienes, así como supuestos razonables que representan la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado.

También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad.


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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

5.2 Propiedades de inversión

	31/12/2025				
	Reserva de tierras	Tierras en alquiler	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	205.761	-	38.589	242.880	487.230
Incremento/(Baja) por revaluación	9.282	(1.950)	5.699	-	13.031
Altas	5.246	-	-	962	6.208
Transferencias	(488)	4.045	-	(3.557)	-
Saldo al cierre del ejercicio	219.801	2.095	44.288	240.285	506.469

	31/12/2024				
	Reserva de tierras	Tierras en alquiler	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	350.728	-	31.115	245.345	627.188
Baja por revaluación (1)	(154.006)	-	(12.864)	-	(166.870)
Altas	9.039	-	-	13.393	22.432
Transferencias desde PPE	-	-	4.480	-	4.480
Transferencias	-	-	15.858	(15.858)	-
Saldo al cierre del ejercicio	205.761	-	38.589	242.880	487.230

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

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascienden a \$ 957 y \$ 351, respectivamente, en concepto de alquileres.

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

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

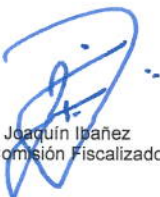
La Sociedad participa, directa e indirectamente, en las siguientes sociedades:


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

(*) Al 31 de diciembre de 2025 la sociedad se encuentra en proceso de cierre ante los organismos correspondientes.

(**) Ver Nota 13

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

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

Sociedad	Clase	VN unitario	Cantidad	VN Total	31/12/2025	31/12/2024	Última información disponible al 31/12/2025			
							Actividad	Capital	Resultado	Patrimonio
Argentina										
Nordelta SA (1.1)	Ord. "B"	AR \$100	0,26	26	29.859	63.863	Desarrolladora	26	9.392	59.718
Consultatio Argentina SAU (1.2)		AR \$1	1.279	1.279	69.643	73.064	Desarrolladora	1.279	(3.421)	69.642
Argencons S.A. (1.2)	Ord. "A"	AR \$1	3	3	17.519	-	Desarrolladora	1.525	1.410	16.395
Cecnor SA (2)	Ord. "A"	AR \$1	7	7	123	123	Comercial	8.491	-	-
	Ord. "B"	AR \$1	2	2	-	-				
Asociaciones civiles y vecinal (2)					51	51	Asociación	700	-	-
Uruguay										
Las Garzas Blancas SA (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	122	122	8.080	7.171	Desarrolladora	54.313	915	17.947
	Ord. "B"	UR\$ 1	61	61						
Radewar S.A.S. (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	0,02	0,02	20.073	71	Desarrolladora	19.440	(320)	18.292
GDB S.A.S (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	0,10	0,10	16.374	-	Desarrolladora	12.242	(570)	16.374
Estados Unidos de America (1.3)										
Consultatio Real Estate LLC		USD 0,0001	551.122	55	610	1.433	Inversora	-	2.732	1.107
Consultatio Brokerage LLC		USD 0,01	1.102	11	3	635	Inmobiliaria	-	(222)	6
Consultatio International Corp		USD 1	10.000	10.000	168.075	147.461	Inversora	12	10.119	168.075
Total					330.410	293.872				

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

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

5.4 Inventario

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	284.244	274.757
Inventario - materiales	30.872	32.381
Total	315.116	307.138
Corrientes		
Inventario terminado	111.768	156.782
Inventario de reventa	474	459
Inventario en proceso (*)	31.411	-
Inventario de Tierras	32.149	-
Total	175.802	157.241

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

Al 31 de diciembre de 2025 los costos financieros corrientes y no corrientes ascendieron a \$ 2.116 y \$ 1.862, respectivamente. Mientras que al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a \$ 1.848 y \$ 2.671, corrientes y no corrientes, respectivamente.

(*) Los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluyen costos indirectos por:

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	6.485	12.018
Servicios de terceros	3.304	9.925
Combustibles y otros	1.108	2.203
Depreciación de PPE	1.186	1.535
Seguros	223	197
Viáticos y movilidad	327	309
Electricidad y otros servicios	177	188
Otros beneficios al personal	18	33
Gastos diversos	60	585
Total	12.888	26.993

5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	-	137
Total	-	137
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	427	421
Deudores por alquileres	70	29
Subtotal	497	450
Provisión para deudores incobrables	(5)	(5)
Total	492	445

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


	31/12/2025			
	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Provisión para deudores incobrables	(5)	(1)	1	(5)
Total al 31/12/2025	(5)	(1)	1	(5)
Total al 31/12/2024	(3)	(5)	3	(5)

5.6 Otros créditos

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Gastos diferidos (*)	4.399	8.672
Anticipos a proveedores	10.496	8.530
Saldo a favor Impuesto a las ganancias	11.750	-
Saldo a favor Impuesto al valor agregado	11	4.440
Saldo a favor Impuesto a los débitos y créditos	36	-
Total	26.692	21.642

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Juan Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2025	31/12/2024
Corriente		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	25.074	16.759
Gastos diferidos (*)	6.533	5.102
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	465	498
Saldo a favor Impuesto al valor agregado	4.544	-
Valores a depositar	36	3
Otros créditos a cobrar	-	514
Gastos a recuperar	585	704
Diversos	177	209
Total	37.414	23.789

(*) Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente y serán reconocidos en resultados al momento del reconocimiento del ingreso por venta relacionado. El monto imputado a resultados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$ 3.709 y \$ 8.429, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Inversiones en activos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en moneda extranjera	-	9.452
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	380	20.376
Valores representativos de deuda en moneda extranjera	-	61.835
Total	380	91.663

5.8 Efectivo y equivalentes de efectivo

5.9.1 Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo)


	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y saldos en bancos	2.561	2.576
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2.561	2.576
Efectivo y saldos en bancos	23.447	2.561
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	23.447	2.561

5.9.2 Información adicional - Operaciones que no afectan efectivo

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad realizó las siguientes transacciones significativas que no implicaron movimientos de efectivo.

	31/12/2025	31/12/2024
- Nordelta S.A.		
Adquisición de tierras con deudas financieras con partes relacionadas	20.959	-
Deudas financieras con partes relacionadas recibidas con activos financieros	23.002	-
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 5.13) (Nota 8)	(40.587)	(39.336)
Cobro de dividendos con activos financieros (Nota 8)	-	21.934
Total	3.374	(17.402)

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2025	31/12/2024
- Pagos impositivos		
Anticipos de impuesto compensados	383	91
Anticipos de impuesto pagados con activos financieros	2.927	-
Total	3.310	91

5.9 Pasivo del contrato

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	73.914	110.193
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	121.506	77.745
Anticipos de clientes recibidos	195.420	187.938
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	79.938	109.212
Contratos con clientes vigentes	275.358	297.150

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

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

La evolución de anticipos de clientes por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre 2025 y 2024 es la siguiente:


	31/12/2025	31/12/2024
Saldos al inicio del ejercicio	187.938	246.817
Aumento como resultado de la cobranza anticipada de las obligaciones de ejecución de los contratos	88.210	79.133
Disminución de los pasivos del contrato como resultado del reconocimiento de ingresos durante el año (*)	(80.342)	(137.999)
Rescisiones	(386)	(13)
Saldos al cierre del ejercicio	195.420	187.938

(*) El monto imputado a resultados de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$ 68.016 y \$ 122.552, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	31/12/2025	31/12/2024
Proveedores	2.554	3.942
Provisiones facturas a recibir	7.037	9.752
Total	9.591	13.694

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

5.11 Impuesto a las ganancias a pagar

	31/12/2025	31/12/2024
Corriente		
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	-	15.850
Total	-	15.850

5.12 Deudas financieras

	31/12/2025	31/12/2024
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	81.083	-
Descubierto bancario	-	3
Total	81.083	3

31/12/2025							
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio	Resultado por la posición monetaria neta	Intereses	Saldos al final del ejercicio
Deudas financieras	3	112.273	(40.587)	53	(3.274)	12.615	81.083
Total al 31/12/2025	3	112.273	(40.587)	53	(3.274)	12.615	81.083
Total al 31/12/2024	42.930	16.170	(39.336)	(21.220)	1.037	422	3

(*) Las deudas obtenidas fueron a partir de efectivo y equivalentes, valores y compensación de macrolotes ver Notas 5.9.2

5.13 Otras deudas

	31/12/2025	31/12/2024
No corrientes		
Obligaciones por acuerdos para desarrollos de proyectos	12.917	-
Total	12.917	-
Corriente		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	19.134	61
Depósitos en garantía	110	100
Remuneraciones y cargas sociales	795	826
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	7.785	8.647
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	465	498
Retenciones y percepciones a depositar	113	178
Provisión Bienes personales responsable sustituto	3.224	3.314
Diversos	253	267
Total	31.879	13.891

5.14 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	3	(1)	2
Total al 31/12/2025	3	(1)	2
Total al 31/12/2024	5	(2)	3

La Sociedad ha registrado una provisión para potenciales reclamos que pudieran surgir del desarrollo normal de sus operaciones, aplicando un criterio prudente desde el punto de vista de sus asesores legales y en la evaluación de la mejor

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

estimación de dicho importe. Se estima que los mismos no tendrán un efecto material en el resultado de las operaciones, ni en el flujo de efectivo o la situación financiera de la Sociedad. La Sociedad considera que no existe suficiente evidencia objetiva para determinar el período en el cual se podría generar el potencial egreso de efectivo por la falta de experiencia en casos similares. No se esperan reembolsos con relación a las provisiones en el corto plazo.

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

5.15 Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por venta de bienes	80.342	137.999
Ingresos por alquileres	957	351
Total	81.299	138.350

Los ingresos por venta de bienes se reconocen en un momento en el tiempo. Mientras que, los ingresos por alquileres se reconocen a lo largo del tiempo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen clientes que concentren un porcentaje que exceda el 10%.

5.16 Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados

	31/12/2025	31/12/2024
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	157.241	96.220
Transferencias desde inventarios en proceso	3.998	134.931
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (*)	(112.242)	(157.241)
Costo de los bienes vendidos	48.997	73.910

(*) Incluye inventario terminado y de reventa.

5.17 Gastos de comercialización

	31/12/2025	31/12/2024
Expensas	(5.577)	(1.162)
Comisiones	(2.977)	(6.035)
Impuestos, tasas y contribuciones	(2.851)	(5.454)
Remuneraciones y cargas sociales	(1.911)	(1.510)
Gastos de marketing	(1.288)	(2.235)
Gastos de reparación y mantenimiento	(1.216)	(1.304)
Gastos de ventas	(975)	(720)
Otros honorarios y retribuciones	(867)	(399)
Depreciación de PP&E	(291)	(409)
Electricidad y otros servicios	(165)	(149)
Gastos de informática	(95)	(216)
Gastos de posventa	(23)	(246)
Gastos diversos	(4)	(563)
Viáticos y movilidad	(2)	-
Deudores incobrables	(1)	(5)
Total	(18.243)	(20.407)

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

5.18 Gastos de administración

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(14.848)	(16.128)
Otros honorarios y retribuciones	(2.885)	(1.525)
Impuestos, tasas y contribuciones	(2.611)	(1.697)
Gastos de reparación y mantenimiento	(2.575)	(389)
Gastos de informática	(2.506)	(4.006)
Otros beneficios al personal	(1.035)	(993)
Retribuciones directores y síndicos	(518)	(684)
Depreciación de PP&E	(349)	(232)
Viáticos y movilidad	(341)	(96)
Gastos bancarios	(339)	(549)
Expensas	(286)	(205)
Electricidad y otros servicios	(261)	(175)
Alquileres	(148)	(32)
Gastos diversos	(146)	(420)
Seguros	(93)	(55)
Gastos por juicios	-	(154)
Total	(28.941)	(27.340)

5.19 Resultado de inversiones en asociadas, subsidiarias y negocios conjuntos

	31/12/2025	31/12/2024
Nordelta S.A.	9.670	43.755
Consultatio Argentina S.A.U.	(3.421)	(20.564)
Las Garzas Blancas S.A.	412	54
Consultatio Real Estate LLC	1.506	8.011
Cosultatio Brokerage LLC	(123)	184
Consultatio International Corp.	10.119	6.689
Radewar S.A.S.	(320)	-
GDB S.A.S	(570)	-
Argencons S.A.	319	-
Otras entidades	90	72
Total	17.682	38.201

5.20 Otros ingresos operativos

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por otros servicios prestados	417	1.168
Resultados por cesiones y rescisiones	386	13
Total	803	1.181

5.21 Otros egresos operativos

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto al valor agregado no recuperable	(2.294)	(2.331)
Costos adicionales por obras	(4.399)	(2.507)
Resultados por cesiones y rescisiones	-	(8.930)
Otros resultados	(2.244)	(11.922)
Total	(8.937)	(25.690)

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

5.22 Ingresos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	4.965	-
Diferencia de cambio	7.320	42.857
Intereses ganados	584	1.138
Total	12.869	43.995

5.23 Costos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de inversiones en activos financieros	-	(18.973)
Resultado de instrumentos financieros derivados	(1.052)	-
Diferencia de cambio	(12.109)	(30.821)
Intereses perdidos	(18.787)	(1.668)
Total	(31.948)	(51.462)

6. Pasivo por impuesto diferido e impuestos a las ganancias

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

Considerando lo mencionado precedentemente, al 31 de diciembre 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.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto a las ganancias corriente	-	(20.451)
Diferencia provisión y declaración jurada del ejercicio anterior	(257)	(30)
Impuesto a las ganancias diferido	9.511	59.718
Impuesto a las ganancias	9.254	39.237

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	(10.472)	(140.437)
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	3.665	49.153

Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto

Resultado inversiones en asociadas, subsidiarias y negocios conjuntos y otros	6.189	13.371
Resultado por posición monetaria neta y otros	(343)	(23.257)
Diferencia provisión y declaración jurada	(257)	(30)
Beneficio a resultados por impuesto a las ganancias	9.254	39.237

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31/12/2024	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	31/12/2025
Propiedad, planta y equipo	(9.710)	161	-	-	(9.549)
Propiedades de inversión	(160.329)	(7.218)	-	-	(167.547)
Otros activos	(59)	(1)	-	-	(60)
Inventarios	(134.936)	4.280	-	-	(130.656)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(1.815)	430	(7)	(561)	(1.953)
Otros créditos	(5.269)	940	-	-	(4.329)
Inversiones en activos financieros	(257)	257	-	-	-
Pasivos del contrato	23.124	5.060	-	-	28.184
Provisiones	968	71	-	-	1.039
Ajuste por inflación impositivo	(30)	30	-	-	-
Quebrantos	62	5.501	-	-	5.563
Pasivo por impuesto diferido neto	(288.251)	9.511	(7)	(561)	(279.308)

	31/12/2023	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	31/12/2024
Propiedad, planta y equipo	(8.348)	(1.362)	-	-	(9.710)
Propiedades de inversión	(212.131)	51.802	-	-	(160.329)
Otros activos	(58)	(1)	-	-	(59)
Inventarios	(141.812)	6.876	-	-	(134.936)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(3.159)	1.697	32	(385)	(1.815)
Otros créditos	(7.815)	2.546	-	-	(5.269)
Inversiones en activos financieros	(2.338)	2.081	-	-	(257)
Pasivos del contrato	26.378	(3.254)	-	-	23.124
Provisiones	1.647	(679)	-	-	968
Ajuste por inflación impositivo	(112)	82	-	-	(30)
Quebrantos	132	(70)	-	-	62
Pasivo por impuesto diferido neto	(347.616)	59.718	32	(385)	(288.251)

Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad posee quebrantos impositivos que estima recuperables y cuya fecha de prescripción es la siguiente:

Año de prescripción	31/12/2025
2027	62
2030	5.501
Total	5.563


7. Patrimonio

7.1. Capital social

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

Con fecha 24 de abril de 2025 la Asamblea General Ordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó desafectar parcialmente la Reserva Facultativa por un total de \$ 133.310 para la absorción de pérdidas acumuladas por \$ 101.200 y distribución de dividendos entre los accionistas por \$ 32.110.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

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

8. Saldos y operaciones con partes relacionadas


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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Activo corriente		
<u>Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades</u>		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de ONE618 Asset Management Gerente de Fondos Común de inversión S.A.	139	15.688
	139	15.688
Otros créditos		
Nordelta S.A.	38	28
Las Garzas Blancas S.A.	13.423	11.462
Lago Norte Propiedades S.A.	194	93
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	-	41
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	1	93
Radewar S.A.S	3.801	-
GDB SAS	206	-
Argencons SA	936	-
Asociación Vecinal Puertos del Lago	97	116
Asociación Civil Acacias S.A.	57	149
Asociación Civil Araucarias S.A.	42	160
Asociación Civil Muelles S.A.	72	176
Asociación Civil Amarras S.A.	11	-
Asociación Civil Centro Puertos S.A.	4	-
Asociación Civil Vistas S.A.	-	4
Asociación Civil Costas S.A.	83	111
Asociación Civil los Ceibos S.A.	51	112
Asociación Civil Riberas de Escobar S.A.	129	49
Asociación Vecinal Puertos del lago S.A.	68	4
Accionistas	5.861	4.161
	25.074	16.759
<u>Saldos con negocios conjuntos</u>		
Otros activos - Anticipo por compra de tierras		
Nordelta S.A. (Nota 12)	21.537	-
	21.537	-
<u>Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades</u>		
Pasivo corriente		
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	24.347	-
Consultatio Argentina S.A.U.	56.736	-
	81.083	-

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

Otras deudas	31/12/2025	31/12/2024
Nordelta S.A.	1	1
Lago Norte Propiedades S.A.	15	5
Consultatio Argentina S.A.U. - Proyecto Avenida Huergo	58	55
GDB S.A.S.	19.060	-
	19.134	61

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

Las operaciones realizadas con asociadas, subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades		
Inventario		
Comisiones		
Lago Norte Propiedades S.A.	(90)	(187)

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos financieros		
Resultados generados por inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de ONE618 Asset Management Gerente de Fondos Común de inversión S.A.	(396)	(661)
Intereses		
Las Garzas Blancas S.A.	890	1.045
Costos financieros		
Intereses		
Nordelta SA	(308)	(272)
Consultatio Argentina S.A.U.	(260)	-


Otros ingresos operativos		
Ingresos por servicios de administración		
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	182	663
Ingresos por servicios de asesoramiento		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	69	179

Saldos con accionistas		
Fletamiento Avión		
Accionistas	80	271

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad ha recibido dividendos de Consultatio Real Estate LLC, Consultatio Brokerage LLC y Nordelta S.A. por \$ 3.010 y \$ 43.676, respectivamente. Estos últimos han sido compensados con deudas financieras por un monto de \$ 40.584.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

Por otro lado, la Sociedad recibió en concepto de desembolsos que incrementan la Deuda financiera con Nordelta S.A., activos financieros y se firmaron compromisos de compra de macrolotes por un total de \$ 23.002 y \$ 20.959, respectivamente.

8.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

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

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre 2025 y 2024 excepto por la distribución de dividendos por \$ 7.774 y \$ 3.930, respectivamente.

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

8.4. Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de de 2025 y 2024 las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Beneficios a corto plazo	448	646

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


9. Instrumentos financieros

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

9.1. Instrumentos financieros por categoría

	31/12/2025		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	1.955	1.955
Otros créditos (*)	-	22.063	22.063
Créditos por venta de bienes y servicios	-	492	492
Inversiones en activos financieros	380	-	380
Efectivo y equivalente de efectivo	-	23.447	23.447
	380	47.957	48.337

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	174	174
Otros créditos (*)	-	16.968	16.968
Créditos por venta de bienes y servicios	-	582	582
Inversiones en activos financieros	91.663	-	91.663
Efectivo y equivalente de efectivo	-	2.561	2.561
	91.663	20.285	111.948

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros				
Deudas comerciales	32.879	32.879	926	926
Deudas financieras	81.083	81.083	3	3
Otras deudas (*)	9.591	9.591	13.694	13.694
	123.553	123.553	14.623	14.623

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

9.2. Gestión de riesgos

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de crédito, liquidez y mercado, originados en la propia naturaleza de sus actividades y del uso de instrumentos financieros. La administración de riesgos es realizada por medio de la definición de estrategias, el establecimiento de sistemas de control y la determinación de límites de exposición.

La Sociedad gestiona su capital para asegurar que todas sus sociedades controladas estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Sociedad coordina las necesidades financieras propias y de las distintas sociedades controladas, y gestiona y monitorea los riesgos financieros relacionados con sus operaciones.

9.2.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere principalmente al riesgo derivado de la posibilidad que una contraparte en la venta de bienes o en la provisión de servicios incumpla con sus obligaciones, resultando una pérdida para la Sociedad.

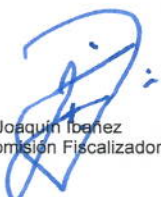
Por su parte, el riesgo de crédito relacionado con los saldos en bancos es gestionado mediante una política muy conservadora a través de depósitos en entidades financieras de primera línea y excelente reputación. Asimismo, las inversiones mantenidas para comercialización corresponden a instrumentos líquidos y de muy baja volatilidad.

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al cierre de cada ejercicio es el valor de libros de los activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay activos financieros vencidos pero no deteriorados ni tampoco activos financieros deteriorados. Con relación a la calidad crediticia de los activos financieros, que no están vencidos ni deteriorados, la misma es alta debido a la baja tasa de incobrabilidad histórica.

9.2.2. Riesgo de liquidez

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

La Sociedad gestiona el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Los plazos estimados de cancelación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Pasivos financieros	31/12/2025			Total
	Sin plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	
Otras deudas (*)	19.134	13.745	-	32.879
Deudas financieras	-	-	81.083	81.083
Comerciales	-	9.591	-	9.591
	19.134	23.336	81.083	123.553

(*) No incluye pasivos laborales ni pasivos no monetarios.

9.2.3. Riesgo de mercado

Las inversiones mantenidas para comercialización, cuotas partes de fondos comunes de inversión y valores representativos de deuda en dólares y pesos, exponen a la Sociedad a riesgo de mercado derivado de fluctuaciones en el precio de cotización de dichos instrumentos. La política de la Sociedad para gestionar el riesgo consiste en monitorear las fluctuaciones en el precio de cotización y analizar si dichas variaciones se deben a la volatilidad inherente de dichos activos o a cambios estructurales que alteren los resultados esperados.

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 38 y \$ 9.166,30, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas.

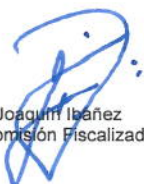
Riesgo de tasa de cambio

La Sociedad realiza transacciones en monedas extranjeras (monedas distintas a la moneda funcional, que es el peso argentino), por lo que se generan exposiciones a fluctuaciones en la tasa de cambio. A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional:

	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-	Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 31/12/2025
Activo			
Activo corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,3	1.446
Otros créditos	US\$	17	1.446,00
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	16	1.446
Total activo corriente en moneda extranjera			48.275
Total activo en moneda extranjera			48.275
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	US\$	3	1.455
Otras deudas	US\$	13	1.455
Deudas financieras	US\$	56	1.455
Total pasivo corriente en moneda extranjera			104.326
Total pasivo en moneda extranjera			104.326
Posición neta			(56.051)

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad a una variación del tipo de cambio sobre las posiciones en dólares estadounidenses de la Sociedad. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera con impacto en los resultados o el patrimonio neto, y excluye aquellas susceptibles de activación en un activo apto. La tasa de sensibilidad utilizada ajusta la conversión de partidas al final del ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2025, con una depreciación del 10% en el valor del peso.

	<u>31/12/2025</u>
Resultado antes del efecto de impuesto a las ganancias	(35.141)
Efecto en patrimonio	(22.842)

En opinión del Directorio, el análisis de sensibilidad no representa el riesgo cambiario inherente ya que la posición al cierre del ejercicio puede no ser representativa de la exposición durante el año.

Riesgo de tasa de interés

La mayor parte de los créditos y deudas de la Sociedad no están sujetas a tasas de interés variable. Consultatio S.A. cuenta con pasivos financieros de corto plazo que se renuevan periódicamente a las tasas de mercado vigentes en cada momento. Debido a esto, el costo de la deuda puede variar en función a los cambios de las mismas. Las únicas deudas con tasa de interés se detallan en la Nota 5.12.

En virtud de lo antes mencionado, la Sociedad no tiene un riesgo significativo de variación en las tasas de interés sobre sus instrumentos financieros.

10. Valor razonable de activos y pasivos

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

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

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

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

	<u>31/12/2025</u>			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.8)	380	-	-	380
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	219.801	219.801
Propiedades de inversión- Tierras en alquiler (Nota 5.2)	-	2.095	-	2.095
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	44.288	-	44.288
	<u>380</u>	<u>46.383</u>	<u>219.801</u>	<u>266.564</u>

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024			Total
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.8)	91.663	-	-	91.663
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	205.761	205.761
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	38.589	-	38.589
	91.663	38.589	205.761	336.013

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

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

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


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

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

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

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

	Saldos al 31/12/2024	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2025	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	38.589	3.749	4.045	46.383	3.749
Propiedades de inversión - Nivel 3	205.761	9.282	4.758	219.801	9.282
Total	244.350	13.031	8.803	266.184	13.031
	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2024	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	31.115	(12.864)	20.338	38.589	(12.864)
Propiedades de inversión - Nivel 3	350.728	(154.006)	9.039	205.761	(154.006)
Total	381.843	(166.870)	29.377	244.350	(166.870)

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

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

11. Contratos de arrendamiento operativos

No hay contratos de arrendamiento no cancelables.

El cargo a resultados por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Notas 5.18) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

11.1 Arrendador

Los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendador consisten en las propiedades de inversión de la Sociedad y tienen ejercicio de vigencia menor a 2 años. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del ejercicio de arrendamiento.

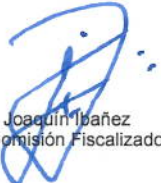
Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para la Sociedad, ya que se relacionan a propiedades que se localizan en una ubicación que ha presentado una apreciación de valor constante en los últimos años. La Sociedad no identifica ningún indicio de que dicha situación cambie.

El análisis de madurez de pagos por arrendamientos operativos es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Menos de un año	450	153
De 1 a 5 años	1.110	142
Total	1.560	295

En los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos generados por arrendamientos operativos ascendieron a \$ 957 y \$ 351, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

12. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no posee "Fondos restringidos".

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

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

La Sociedad ha presentado la documentación solicitada junto con un recurso administrativo cuestionando la señalada Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables.

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

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

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

14. Adquisición de tierras

- Proyecto Carrasco

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristóbal H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

- Proyecto La Dolfina Punta del Este

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

- Macrolotes Nordelta

En la reunión de Directorio de Consultatio celebrada el 14 de marzo de 2025 se aprobó la compra de seis macrolotes, ubicados en el área denominada Nordelta Centro, a la parte relacionada Nordelta S.A., por un total de US\$ 16,67 millones, incluyéndose en el rubro otros activos no corrientes y exponiéndose en Nota 9 de saldos con partes relacionadas por el valor de \$ 21.537, debido a que a la fecha de cierre del presente ejercicio no se encuentra en posesión de la Sociedad.

- Tierras en Soldado de la Independiente y Cerviño

Por último, mediante subastas públicas convocadas por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), Consultatio ha sido adjudicada con dos inmuebles, ambos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La primera ocurrió el 5 de mayo de 2025, el terreno se encuentra ubicado en Palermo, en la calle Soldado de la Independencia, y se adjudicó por un valor de US\$ 21,2 millones. Habiendo cancelado la totalidad del precio, el 6 de diciembre de 2025 se procedió a la escrituración. El inmueble se expone en el rubro inventario corriente, en la línea de tierras, por el valor de \$ 32.149. La segunda ocurrió el 5 de octubre de 2025, el terreno de más de 42.000 metros cuadrados ubicado en la Avenida Cerviño, esquina Avenida Bullrich, fue adjudicado por un valor de US\$ 127 millones. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, tal como indica el pliego, se ha cancelado el 10% del valor total que se incluye en otros activos no corrientes por el valor de \$ 32.149. El saldo será cancelado mediante 3 cuotas iguales del 30% cada una con vencimiento en abril, julio y noviembre de 2026. Una vez cancelado el precio en su totalidad, se procederá con la escrituración.

15. Adquisición de participación en Argencons S.A.


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

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

Consultatio ha adquirido 1.275.000 acciones de Argencons, lo que representan el 51% del capital social. Por tal operación, Consultatio abonó US\$ 12,7 equivalentes a \$ 17.072.

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa

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

	Valor razonable a la fecha de adquisición (Moneda Dic-25)
Propiedad, planta y equipo	607
Propiedades de Inversión	3.691
Otros activos	2.010
Activos intangibles	2.697
Otros créditos	249
Créditos por ventas	101
Inversiones en activos financieros	4.611
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.407
Deudas Financieras	(782)
Deudas comerciales	(30)
Otras deudas	(4.980)
Pasivo por impuesto diferido	(1.667)
Total de activos adquiridos y pasivos asumidos	7.914
Llave de negocio por combinación de negocios	9.158
Consideración total transferida en efectivo	17.072

Las propiedades de inversiones y propiedad, planta y equipo cuentan con un valor razonable a la fecha de adquisición de \$ 6.970 y \$ 1.147, respectivamente, totalizando \$ 8.116.

La asignación preliminar del precio de compra revelada anteriormente se preparó con la ayuda de un experto externo. La Gerencia de la Sociedad aplicó juicios críticos al estimar el valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, lo que implicó el uso de estimaciones y suposiciones significativas, en particular con respecto a la estimación de la probabilidad de pérdida para las contingencias, y la determinación de flujos de fondos descontados, incluidas las proyecciones de ingresos y la tasa de descuento para las proyecciones de flujo de efectivo. De acuerdo con la asignación del precio de compra, la transacción condujo al reconocimiento de un valor llave de \$ 9.158

16. Documentación y registros de la Sociedad

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

17. Capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo que asciende a \$ 6.524. Esta situación se origina principalmente en la composición de los pasivos corrientes y en el cronograma de vencimientos de determinadas obligaciones financieras.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente su posición de liquidez y, en función de las proyecciones de flujos de fondos preparadas y de las fuentes de financiamiento disponibles, considera que la Sociedad contará con los recursos necesarios para hacer frente a sus obligaciones a medida que venzan y continuar operando normalmente.

18. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2025 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros separados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de marzo de 2026, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros separados.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio S.A.


**Notas a los estados financieros separados
al 31 de diciembre de 2025, presentadas en forma comparativa**

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

19. Aprobación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de marzo de 2026.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA



Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora



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



Cristián H. Costantini
Vicepresidente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Consultatio S.A. (la Sociedad) y sus subsidiarias (las que se detallan en nota 5.1 a dichos estados financieros consolidados) (en conjunto con la Sociedad, "el Grupo") que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio consolidado y de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, 1 a 21, que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Consultatio S.A. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, así como su resultado integral consolidado y los flujos de su efectivo consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con los Códigos del IESBA y del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio económico. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Propiedades de Inversión – Medición a valor razonable– Ver notas 3.4, 4.2.2., 5.3., 6.2. y 13. a los estados financieros consolidados

Descripción de la cuestión

Las Propiedades de Inversión del Grupo valuadas a valor razonable comprenden reservas de tierras destinadas al desarrollo de urbanizaciones y propiedades en alquiler. Asimismo, Nordelta S.A. (el Negocio conjunto), inversión en la cual la Sociedad tiene control conjunto y se encuentra registrada en el rubro “Inversiones en negocio conjunto y otras entidades” dentro del estado consolidado de situación financiera, también posee Propiedades de Inversión relacionadas con propiedades en alquiler.

El Grupo y el Negocio conjunto optaron, de acuerdo con lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 (“Propiedades de Inversión”), por valorar dichos activos siguiendo el “modelo de valor razonable”.

Para valorar las Propiedades de Inversión a su valor razonable, el Grupo y el Negocio conjunto, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, utilizan un enfoque de mercado, considerando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, aplicando, de corresponder, ajustes de comercialización y homogeneización, tales como superficie, ubicación, mejoras y construcción. Dichos análisis han requerido que las Gerencias del Grupo y del Negocio conjunto efectúen estimaciones e hipótesis significativas asociadas con coeficientes de ajuste de precio relacionados con comercialización, ubicación, superficie, mejoras y construcción de dichos activos. Los cambios en dichas premisas podrían tener un impacto significativo en el valor registrado de los rubros Propiedades de Inversión e Inversiones en negocio conjunto y otras entidades, en el estado consolidado de situación financiera. El monto registrado de las Propiedades de Inversión valuadas a su valor razonable en los rubros “Propiedades de Inversión” e “Inversiones en negocio conjunto y otras entidades”, este último calculado en base al porcentaje de la participación de la Sociedad, en los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2025, asciende a \$ 268.670 millones y \$ 9.117 millones, respectivamente.

Considerando los juicios significativos efectuados por las Gerencias del Grupo y del Negocio conjunto, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, para la determinación de los factores de homogeneización mencionados precedentemente, la realización de nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichas estimaciones e hipótesis ha requerido de un alto grado de juicio profesional y esfuerzo de auditoría.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del Grupo, hemos efectuado:

- La revisión de la efectividad del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos por el Grupo relacionados con el proceso de estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión.
- Con la asistencia de nuestros especialistas internos en valuaciones, evaluamos el análisis del informe de valuación de los expertos externos del Grupo y el Negocio conjunto en lo relativo a la metodología aplicada y la razonabilidad de los comparables utilizados. Adicionalmente, a través de información de mercado, desarrollamos rangos de valores independientes para su comparación con los valores por metro cuadrado estimados por el Grupo y el Negocio conjunto y sus respectivos expertos valuadores externos.

- La evaluación si la información revelada en los estados financieros consolidados adjuntos cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

4. Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Reseña Informativa. Esta otra información es distinta de los estados financieros consolidados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

5. Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

6. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad y del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad y el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Planificamos y llevamos a cabo la auditoría del Grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo y el fundamento para formar una opinión sobre los estados financieros consolidados del Grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de una auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio económico y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

b) Las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas NIIF de Contabilidad a partir de los estados financieros de las sociedades del Grupo. Los estados financieros separados de la Sociedad controladora surgen de sus registros contables auxiliares, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas (nota de autorización N° DI-2023-4-APN-GRC#CNV, de fecha 16 de enero de 2023, en el expediente N° EX 2022-139271366-APN-GRC#CNV).

c) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad controladora, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos hasta el mes de cierre del ejercicio.

d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:

1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 92%.
2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 53%.
3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 51%.

e) Según surge de los registros contables de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 446.064.276 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026

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 entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www2.deloitte.com/ar/conozcanos> para obtener más información.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 10/03/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - EECC Consolidado

Perteneciente a: CONSULTATIO S.A.

CUIT: 95-00460949-0

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$1.555.530.000.000,00

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



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

700970

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
wiphhplj



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Accionistas, Presidente y Directores de

Consultatio S.A.

CUIT N°: 30-58748035-9

Domicilio legal: Av. L.N. Alem 815, Piso 12° - Sector B

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Consultatio S.A. (la Sociedad) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio separado y de flujos de efectivo separado correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados, 1 a 19, que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2025, así como su resultado integral separado y los flujos de su efectivo separados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con los Códigos del IESBA y del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio económico. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Propiedades de Inversión – Medición a valor razonable– Ver notas 3.4, 4.2.2., 5.2., 5.3 y 10 a los estados financieros separados

Descripción de la cuestión

Las Propiedades de Inversión de la Sociedad valuadas a valor razonable comprenden reservas de tierras destinadas al desarrollo de urbanizaciones, y propiedades en alquiler. Asimismo, la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U. ("CASAU") y Nordelta S.A. ("NSA" o el "Negocio conjunto") también posee Propiedades de Inversión relacionadas con propiedades en alquiler.

La Sociedad, CASAU y NSA (las sociedades) optaron, de acuerdo con lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 ("Propiedades de Inversión"), por valorar dichos activos siguiendo el "modelo de valor razonable".

Para valorar las Propiedades de Inversión a su valor razonable, las sociedades, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, utilizan un enfoque de mercado, considerando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, aplicando, de corresponder, ajustes de comercialización y homogeneización, tales como superficie, ubicación, mejoras y construcción. Dichos análisis han requerido que las Gerencias de las sociedades efectúen estimaciones e hipótesis significativas asociadas con coeficientes de ajuste de precio relacionados con comercialización, ubicación, superficie, mejoras y construcción de dichos activos. Los cambios en dichas premisas podrían tener un impacto significativo en el valor registrado de los rubros Propiedades de Inversión e Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades, en el estado separado de situación financiera. El monto registrado de las Propiedades de Inversión valuadas a su valor razonable en los rubros "Propiedades de Inversión" e "Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades", este último calculado en base al porcentaje de la participación de la Sociedad, en los estados financieros separados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, asciende a \$ 266.184 millones y \$ 11.603 millones, respectivamente.

Considerando los juicios significativos efectuados por las Gerencias de las sociedades, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, para la determinación de los factores de homogeneización mencionados precedentemente, la realización de nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichas estimaciones e hipótesis ha requerido de un alto grado de juicio profesional y esfuerzo de auditoría.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría:

Como parte de nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados de la Sociedad, hemos efectuado:

- La revisión de la efectividad del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos por la Sociedad relacionados con el proceso de estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión.
- Con la asistencia de nuestros especialistas internos en valuaciones, evaluamos el análisis del informe de valuación de los expertos externos de las sociedades en lo relativo a la metodología aplicada y la razonabilidad de los comparables utilizados. Adicionalmente, a través de información de mercado

desarrollamos rangos de valores independientes para su comparación con los valores por metro cuadrado estimados por las sociedades y sus expertos valuadores externos.

- La evaluación si la información revelada en los estados financieros separados adjuntos cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

4. Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros separados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la Otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

5. Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros separados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

6. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del presente ejercicio económico y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

b) Los estados financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas (nota de autorización N° DI-2023-4-APN-GRC#CNV, de fecha 16 de enero de 2023, en el expediente N° EX 2022-139271366-APN-GRC#CNV).

c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos hasta el mes de cierre del ejercicio.

d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:

1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 92%.

2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 53%.

3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 51%.

e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 446.064.276 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026

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 entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www2.deloitte.com/ar/conozcanos> para obtener más información.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 10/03/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: CONSULTATIO S.A.

CUIT: 30-58748035-9

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$1.489.461.000.000,00

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



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

700960

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
vezrxyi



INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

Informe sobre los controles realizados por la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros separados y consolidados, memoria de los administradores y reseña informativa.

I. Opinión.

Hemos llevado a cabo los controles que nos impone 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, las Normas de la Comisión Nacional de Valores y el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA), el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca la documentación de Consultatio S.A., que se expone a continuación:

a) Estados financieros consolidados:

- Estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025.
- Estado consolidado de resultados integrales correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado consolidado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado consolidado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Notas 1 a 21 correspondientes a los estados financieros consolidados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.

b) Estados financieros separados (individuales):

- Estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025.
- Estado separado de resultados integrales correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado separado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado separado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Notas 1 a 19 correspondientes a los estados financieros separados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.

c) Inventario al 31 de diciembre de 2025.

d) Memoria del Directorio por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025, incluyendo la Reseña Informativa incorporada a dicha memoria, requerida por las Normas de la Comisión Nacional de Valores

e) Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025 e informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros separados correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025.

Es nuestra opinión que:

a) los estados financieros consolidados mencionados precedentemente presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2025 y sus resultados integrales consolidados, los cambios en su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

b) los estados financieros separados mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2025 y sus resultados integrales, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.



c) la Memoria del Directorio, la Reseña informativa requerida por el artículo 4 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013) y por el artículo N° 68 del Reglamento de Listado de BYMA, todos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, contienen, respectivamente, la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, el artículo 4 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013) y el artículo 68 del Reglamento de Listado de BYMA, siendo las afirmaciones sobre el marco económico en que se desarrolló la Sociedad, la gestión empresarial y hechos futuros, señaladas en los documentos citados, responsabilidad exclusiva del Directorio. En lo que respecta a los datos numéricos contables incluidos en dichos documentos, en lo que sea materia de nuestra competencia, concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente y no tenemos observaciones que formular.

II. Fundamento de la opinión.

Hemos llevado a cabo los controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para la sindicatura societaria, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Dichas responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen en la sección "Responsabilidades de los miembros de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los Estados Financieros Consolidados, Separados y la Memoria de los administradores".

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los Estados Financieros Consolidados y Separados, citados en la sección I., verificamos la congruencia de los documentos e información examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la Ley y los Estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Asimismo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A. quienes emitieron sus informes de revisión de fecha 10 de marzo de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, suscripto por el socio de la firma Contador Público Sergio M. Vicari, con opinión favorable sin salvedades de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dichas normas exigen el cumplimiento de los requerimientos de ética, así como que se planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría requiere que el auditor planifique y desarrolle su tarea con el objetivo de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de manifestaciones no veraces o errores significativos en los estados financieros. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados financieros, así como evaluar la aplicación de las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por el Directorio de la Sociedad y la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio. Consideramos que nuestro trabajo y el Informe del Auditor nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro dictamen.

Asimismo, con relación a la memoria del Directorio, la Reseña Informativa establecida por las Normas de la Comisión Nacional de Valores T.O. 2013 y la Información adicional a las notas a los estados financieros requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de Listado de BYMA, todos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, hemos constatado que, respectivamente, estos documentos contengan la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, por el artículo 3 punto 4 del capítulo III del Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores T.O. 2013 y por el artículo N° 68 del Reglamento de Listado de BYMA, siendo las afirmaciones sobre el marco económico en que se desarrolló la Sociedad, la gestión empresarial y hechos futuros, señaladas en los documentos citados, responsabilidad exclusiva del Directorio. Asimismo, en lo que respecta a los datos numéricos contables incluidos en dichos documentos, en lo que sea materia de nuestra competencia, hemos constatado que tales datos concuerden con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Asimismo, hemos realizado una revisión del Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, acompañado como Anexo a la Memoria, elaborado por el Órgano de Administración en cumplimiento de lo previsto en las Normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013). Como resultado de nuestra revisión, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que dicho Anexo contiene errores significativos o no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con lo establecido en la citada Resolución General de la Comisión Nacional de Valores.

Dejamos expresa mención que los miembros de la presente Comisión Fiscalizadora son independientes de Consultatio S.A. y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE.

III. Información distinta de los estados financieros consolidados y separados de su informe de auditoría y de la memoria de los Administradores ("Otra información").

La Dirección de la Sociedad es responsable de la elaboración de la reseña informativa. Esta otra información no es parte de los estados financieros consolidados y separados, ni de la memoria, por lo que no está alcanzada por los controles que llevamos a cabo como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados y la memoria no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre la otra información.



En relación con nuestros controles sobre los estados financieros consolidados y separados, así como la memoria, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros consolidados, separados y la memoria, en base al conocimiento obtenido en las tareas de auditoría, o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

IV. Responsabilidades de la Dirección y del Comité de Auditoría de Consultatio S.A. en relación con los Estados Financieros Consolidados y Separados.

La Dirección de Consultatio S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados y separados condensados adjuntos de conformidad con las Normas contables Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados y separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados y Separados, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de Consultatio S.A. para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la Memoria, la Dirección es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la sociedad.

V. Responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los Estados Financieros Consolidados, Separados y la Memoria de los administradores.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados y separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como miembros de la Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones, debidas a fraude o error, se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados y separados y el contenido de la memoria, en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros consolidados, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora. También:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados y separados debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.

b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de Consultatio S.A.

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de Consultatio S.A., del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de Consultatio S.A. para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como miembros de la Comisión Fiscalizadora sobre la información expuesta en los estados financieros consolidados y separados, o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como miembros de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados y separados incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

También proporcionamos a la Dirección de Consultatio S.A. una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.



VI. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) *Los Estados Financieros mencionados en el acápite I., y el correspondiente Inventario, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.*
- b) *En el ejercicio de control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los procedimientos descriptos por el art. 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo a las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.*
- c) *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.*
- d) *De acuerdo a lo requerido por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013), sobre la independencia de los auditores externos y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por los mismos y de las políticas de contabilización de la Sociedad, el informe de los auditores externos descripto anteriormente, incluye manifestación de haber aplicado las normas de auditoría vigentes en Argentina, que comprenden los requisitos de independencia, y no contiene salvedades en relación con la aplicación de dichas normas ni discrepancias con respecto a las normas contables profesionales.*
- e) *Al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 446.064.275,82.-, no siendo exigible a esa fecha.*
- f) *Hemos examinado la información, incluida en Anexo a la Memoria, sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario requerida por las Normas de la Comisión Nacional de Valores, y sobre la misma no tenemos observaciones que formular.*
- g) *Han sido aplicados, los procedimientos prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.*

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026.


JOAQUÍN IBAÑEZ
Síndico titular