

*Consultatio*

## **Consultatio Argentina SAU**

### **Estados contables**

correspondientes al  
ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2023

### **Informe de los auditores independientes**

### **Informe de la Comisión Fiscalizadora**

## Índice

Memoria

Carátula

Estado de situación patrimonial

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas

Anexos

Informe de los auditores independientes

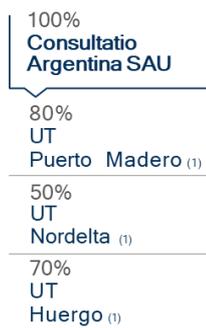
Informe de la Comisión Fiscalizadora

## Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

### 1. Perfil corporativo

Consultatio Argentina S.A.U. (en adelante “la Sociedad”) tiene por objeto dedicarse por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros, en el país o en el exterior al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social suscrito, integrado e inscripto asciende a \$1.279.134.498. Siendo la entidad controlante Consultatio S.A., entidad que posee la totalidad del capital social y de los votos, siendo su único accionista.



(1) La participación restante pertenece a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

Consultatio S.A., 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, Consultatio cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario.

Consultatio S.A. cuenta con una sólida y amplia trayectoria como desarrollador de emprendimientos inmobiliarios de alta gama. A lo largo de su historia ha construido urbanizaciones, edificios residenciales y torres corporativas que se destacan por su innovación, calidad, criterios de sustentabilidad y cumplimiento. Las marcas Consultatio, Nordelta, Puertos y Oceana gozan de sólida reputación, alta credibilidad y amplio reconocimiento entre sus clientes, desarrolladores, agentes inmobiliarios y autoridades.

### 2. Órgano de administración y fiscalización

Según se establece en el texto ordenado del Estatuto Social de Consultatio Argentina S.A.U., la administración de la Sociedad estará a cargo de un Directorio compuesto del número de miembros que fije la Asamblea, entre un mínimo de tres y un máximo de diez. Los directores tendrán mandato por un ejercicio en sus funciones, pudiendo ser reelectos indefinidamente en forma total o parcial. La asamblea podrá designar igual número de suplentes que reemplazarán a los titulares en caso de ausencia, muerte o impedimento, en el orden de su elección.

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, los órganos de Administración y Fiscalización de la Sociedad han quedado conformados de la siguiente manera:

El informe sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (UCA)

Cristián H. Costantini  
 Presidente

## Consultatio Argentina SAU

### Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Directorio:

Cargo	Nombre	Designación	Vencimiento
Presidente	Cristián Horacio Costantini	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023
Vicepresidente	José Miguel Chouhy Oría	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023
Director Titular	Paula de Elia	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023
Director Titular	Víctor Rolando Dibbern	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023
Director Titular	Mariano Javier Puccio	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023
Director Suplente	Gonzalo de la Serna	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023
Director Suplente	Joaquín Aguilar Pinedo	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023

Comisión Fiscalizadora:

Cargo	Nombre	Designación	Vencimiento
Síndico Titular	Cristián Horacio Costantini	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023
Síndico Titular	Víctor Rolando Dibbern	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023
Síndico Titular	Paula de Elia	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023
Síndico Suplente	José Miguel Chouhy Oría	27 de abril, 2023	31 de diciembre, 2023

### 3. Status de nuestros principales proyectos

A continuación, se detallan los proyectos llevados a cabo por Consultatio Argentina S.A.U. al 31 de diciembre de 2023:

Sociedad	País	Proyecto	Segmento
Proyecto en Puerto Madero – Unión Transitoria	AR	Oceana Puerto Madero	Edificios residenciales
Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria	AR	Oceana Nordelta	Edificios residenciales
Proyecto en Huergo – Unión Transitoria	AR	Huergo 475	Edificios residenciales

El segmento Edificios residenciales, comprende el desarrollo y comercialización de complejos residenciales de lujo de gran escala (típicamente por encima de 15.000 m<sup>2</sup> vendibles). La Sociedad se involucra activamente en la concepción y diseño del producto para crear el proyecto que maximice la calidad de la propuesta a sus clientes. A través de concursos, se trabaja en conjunto con estudios de arquitectura de primera línea, tanto locales como internacionales, artistas y diseñadores de interiorismo para la realización de un proyecto inmobiliario integral. La construcción es generalmente tercerizada y llevada a cabo por un contratista principal. La Sociedad realiza principalmente la función de controles de calidad y presupuestario. Además, se encarga de las contrataciones y negociaciones con los principales proveedores de instalaciones, materiales, tecnología y carpinterías. La comercialización se lleva a cabo habitualmente por personal interno trabajando juntamente con los principales brokers de cada zona.

El desarrollo de este tipo de proyectos tiene un ciclo de caja de más de 5 años.

Proyecto	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta
Ubicación	Puerto Madero, CABA, AR	Macrocentro, CABA, AR	Nordelta, Buenos Aires, AR
Adquisición de la tierra	2017	2017	2017
Inicio de obra	2018	2021	2021
Lanzamiento comercial	2018	2021	2023
Fin de obra	2022	2025*	2025*

El informe sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (UCA)

Cristián H. Costantini  
 Presidente

**Consultatio Argentina SAU**  
**Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023**

Proyecto	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta
Superficie del terreno (m <sup>2</sup> )	11.362	3.920	23.080
Superficie vendible (m <sup>2</sup> )	Residencial: 27.763 Comercial: 2.259	Residencial: 24.003 Comercial: 825	Aqcu: 17.728 Consultatio: 6.081 Nordelta: 1.026
Unidades totales	Residencial: 192 Comercial: 10	Residencial: 507 Comercial: 2	Aqcu: 86 Consultatio: 39 Nordelta: 6
Unidades vendidas	Residencial: 162 Comercial: 8	Residencial: 400 Comercial: 1	Aqcu: 72 Consultatio: 2 Nordelta: -
Unidades en venta	Residencial: 30 Comercial: 2	Residencial: 107 Comercial: 1	Aqcu: 14 Consultatio: 37 Nordelta: 6
Avance de obra	100%	57%	50%
Status	Construcción finalizada	En construcción	En construcción

\*Fechas y valores estimados sujetos a modificaciones.

**Oceana Puerto Madero**

El proyecto, desarrollado en una asociación creativa junto a Alan Faena y el estudio de Arquitectura Brandon Haw, posee una ubicación estratégica en el centro de Puerto Madero, uno de los barrios más jóvenes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un atractivo polo gastronómico, áreas verdes y cercano a los principales puntos urbanos y al centro porteño. Situada en el último terreno disponible en Puerto Madero sobre el espejo de agua del Dique 2.

Este proyecto representa la primera incursión de la línea Oceana en Argentina, después de haber tenido dos exitosos antecedentes en Estados Unidos.

Consta de dos edificios de ocho pisos con vistas al dique y a una plaza central. Este amplio parque, caracterizado por el verde y el agua en un diseño paisajístico único, integra los espacios interiores y exteriores. Oceana cuenta con certificación EDGE debido al uso de materiales y sistemas de construcción sustentables que generan ahorros en el consumo de energía y agua. Además, en las áreas comunes, se presenta un programa de arte site-specific teniendo en cuenta el mobiliario, la orientación y las características estilísticas de los edificios.

Todas las unidades poseen espacios amplios con detalles constructivos high-end, ofreciendo el mayor confort y calidad a sus ambientes. Los departamentos son de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, de 82 a 630 m<sup>2</sup> con extensos balcones. En sus últimos pisos se ubican los penthouses con terrazas y piscinas privadas.

Avance de obra

La obra fue concluida en su totalidad en mayo de 2022. Desde ese momento, se dio inicio al proceso de entrega de las unidades vendidas a sus respectivos propietarios.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$19.519,9 millones, derivados de la entrega de posesión de 40 departamentos, 4 locales comerciales y 5 bauleras/cocheras.

El informe sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. SA

## Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Al 31 de diciembre de 2023, Oceana Puerto Madero tenía ventas pactadas pendientes de posesión por un valor de \$6.261,8 millones, las cuales fueron cobradas y registradas en el rubro de anticipos de clientes, no quedando saldo pendiente de cobro. Además, el proyecto contaba con créditos por venta por un total de \$ 575,5 millones.

### Stock

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto mantenía un stock de 30 departamentos, 2 locales comerciales y 27 bauleras valuado en \$20.202,2 millones y expuesto en el rubro Inventario. De este inventario, 10 unidades ya se encontraban vendidas y estaban pendientes de entrega.

### **Oceana Nordelta**

Edificio residencial ubicado en la urbanización más consolidada del país. Es el segundo edificio de la línea Oceana en Argentina y el único proyecto residencial de Consultatio en Nordelta.

Rodeado de un cerco de agua que genera intimidad y exclusividad. Su ubicación estratégica ofrece a este proyecto de media densidad atributos de zona residencial. Con una amplia oferta de servicios, deporte, infraestructura, recreación, propuesta educativa y culturales a pasos de distancia. Siguiendo con el espíritu de la marca, Oceana expresa los estándares de calidad de Consultatio: una locación única, construcción high-end y criterios de sustentabilidad.

Las unidades, de una planta o en dúplex, retoman el tipo de ambiente, las actividades y el carácter de las casas de Nordelta, incluyendo alturas y proporciones interiores fuera de lo común. Galerías que se continúan en jardines y piletas propias, con vistas, pero a resguardo.

Con fecha 2 de febrero de 2021 Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 (en conjunto los vendedores) celebraron un contrato de compraventa con el Fideicomiso Acqua Oceana (el "Fideicomiso") para la venta del terreno sito en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, que dichas sociedades habían aportado originalmente a Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria. En adición, el contrato de compraventa arriba mencionado contempla la venta de los derechos sobre el proyecto arquitectónico, para la construcción del edificio a ser denominado "Oceana Nordelta" con destino a vivienda multifamiliar, que el Fideicomiso tiene intenciones de desarrollar, construir y comercializar.

Los vendedores hicieron entrega del terreno con carácter de "tenencia precaria" para permitir el inicio de la obra por el Fideicomiso. La posesión definitiva o escrituración será entregada una vez que el Fideicomiso haya abonado íntegramente el precio, que asciende a USD 8.500.000 y que será abonado en partes iguales a los vendedores el 31 de enero de 2024. Las partes podrán exigir al Fideicomiso que éste cancele el precio -y el Fideicomiso podrá exigir cancelar el precio- mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras dentro del proyecto Oceana Nordelta.

### Avance de obra

#### Albañilería

- Sector A: Continúan en piso 7.
- Sector B: Avanza en piso 4 y piso 7.
- Sector C: Continúan en pisos 5 y 6. Comenzando en piso 7.

#### Impermeabilización

- Sector A: Continúan en balcones de piso 4 y en el piso 7 al 70% con desagües conectados.
- Sector B: Finalizando patios PB.
- Sector C: Comienza la colocación de membrana asfáltica en piso 7.

#### Instalaciones

- Eléctrica: Avance en piso 5 de Sector A. Continúan en piso 2 en Sector B y en 4 piso en el sector C.
- Sanitarias: Avanza en piso 4 de Sectores A y C. Continúan en piso 2 en Sector B.
- Piso radiante: Continúan en piso 4 del Sector A, piso 3 del Sector C. En dúplex de PB y en el piso 2 del Sector B.
- VRV: Continúan en piso 3 de los Sectores A y C.

El informe sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

## Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

### Acabados

- Premarcos: Frente a Avenida en piso 6 y frente a Lago colocación de jambas en piso 4 de los Sectores A y C. Piso 5 en Sector B.
- Estructura metálica: Comenzó el montaje de columnas de pérgola en terraza en el Sector A.
- Colocación de pisos interiores: Trabajo en piso 3 del Sector A y piso 2 en Sector C.
- Yesería: Avance en piso 4 y en núcleos de escaleras del Sector A. Continúan en piso 3 del Sector C.

### Ventas

Al 31 de diciembre de 2023, Oceana Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$355,1 millones, los cuales se habían cobrado y registrado en el rubro anticipos de clientes, no habiendo saldo pendiente de cobro.

### Huergo 475

Edificio residencial situado sobre la reconocida avenida porteña que le da nombre, su ubicación frente a Puerto Madero le otorga condiciones muy atractivas para una inversión segura, ya sea como vivienda propia o con fines profesionales. Además, su peculiar silueta, con una serie de desplazamientos horizontales, genera un diálogo con su entorno inmediato. Las vistas hacia la ciudad y el Río de la Plata le imprimen un sello particular, confirmando su conexión con lo mejor de Buenos Aires.

Con más de 1.500 m2 de amenities totalmente equipados y 2.800 m2 de plaza, esta torre de 38 pisos permite que sus habitantes extiendan la experiencia doméstica en los espacios comunes y compartan con el resto de sus vecinos, haciendo de Huergo 475 un hábitat integral con un fuerte sentido de comunidad.

El edificio ofrece diversos tipos de unidades, desde estudios y loft a departamentos de 1, 2 y 3 ambientes que van de los 30 a 72 m2, con vistas a distintos puntos de la ciudad y la opción de sumar cocheras y bauleras.

Ubicado en Avenida Ingeniero Huergo 475 entre Belgrano, Venezuela y Azopardo, Paseo del Bajo – Dique 2 Puerto Madero. Con cercanía a diversas universidades, espacios culturales (CCK, La Trastienda, Luna Park, Paseo de la Historieta), espacios naturales (Reserva ecológica, Parque mujeres argentinas), puntos turísticos (San Telmo, Galerías Pacífico, Puente de la mujer, Puerto Madero, Casa Rosada, Polo gastronómico y City porteña) y acceso a Autopista Balbín, Buquebus, terminal de Retiro y Aeroparque Jorge Newbery.

### Avance de obra

#### Estructura y Construcción

- Piso 37: completado el vertido de hormigón.
- Piso 38: completando encofrados.

#### Subsuelos

- Se avanza con la terminación de solados en cocheras.
- Avanzan los revoques de las salas de máquinas, vestuarios y bauleras

#### Instalaciones

- Contraincendios: en curso en los pisos 28 y 29.
- Eléctrica: avance del 30% en el piso 27.
- Sanitarias: avance del 40% en el piso 29.
- Termomecánica avance de colocación cañerías de cobre y ventilaciones de baños en los pisos 22 y 23.

### Acabados

- Contrapisos interiores de las unidades y palieres: avance del 75% en el piso 32.
- Carpetas de balcones y duchas: en pisos 26 y 27.
- Montaje de la perfilería de los tabiques divisorios: 60% en piso 30.
- Cierre de emplacados finales de tabiquería interna: 50% en piso 24.
- Carpinterías de cerramiento de fachada y balcones: en piso 29.
- Colocación de puertas de acceso en unidades: 60% en piso 24.
- Colocación de marcos en carpinterías internas: avance del 60% en el piso 26.
- Colocación de piso de balcones: 80% colocado en piso 16.

El informe sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

## Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

### Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, el proyecto Huergo concretó la venta de 64 departamentos y 18 cocheras/bauleras.

Además, al 31 de diciembre de 2023, el proyecto contaba con ventas pactadas por 400 departamentos, 1 local y 193 cocheras/bauleras por \$41.745,9 millones de los cuales, \$36.908,6 millones se han cobrado y se encuentran registrados en el rubro pasivos del contrato. Esto deja un saldo pendiente de cobro por \$4.837,3 millones.

### Stock

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto mantenía un stock valuado en \$37.973,3 millones y registrado en el rubro inventario. Estos activos representan las obras en curso, que aún no han sido finalizadas y están en proceso de construcción.

## 4. Información contable resumida

Según lo dispuesto por la RG N° 777/18 de la CNV, se presentan los saldos comparativos con el ejercicio anterior, ambos en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre.

### 4.1. Estructura patrimonial comparativa

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo corriente	57.791.112.439	60.214.686.785	101.104.937.546	87.554.659.413	10.669.919.568
Activo no corriente	43.880.598.168	30.020.882.602	23.834.353.854	18.913.826.257	74.387.158.877
<b>Total del activo</b>	<b>101.671.710.607</b>	<b>90.235.569.387</b>	<b>124.939.291.400</b>	<b>106.468.485.670</b>	<b>85.057.078.445</b>
Pasivo corriente	10.179.054.153	15.206.528.721	62.739.005.232	60.435.194.131	2.004.498.187
Pasivo no corriente	45.197.908.839	29.475.903.600	20.644.771.658	4.380.823.879	44.729.170.468
<b>Total del pasivo</b>	<b>55.376.962.992</b>	<b>44.682.432.321</b>	<b>83.383.776.890</b>	<b>64.816.018.010</b>	<b>46.733.668.655</b>
Participación minoritaria	8.155.896.902	10.268.853.023	10.257.372.360	10.784.623.329	7.220.045.601
<b>Patrimonio neto</b>	<b>38.138.850.713</b>	<b>35.284.284.043</b>	<b>31.298.142.150</b>	<b>30.867.844.331</b>	<b>31.103.364.189</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio neto</b>	<b>101.671.710.607</b>	<b>90.235.569.387</b>	<b>124.939.291.400</b>	<b>106.468.485.670</b>	<b>85.057.078.445</b>

### 4.2. Estructura de resultados comparativa

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Resultado operativo (*)</b>	<b>(811.637.928)</b>	<b>2.366.106.885</b>	<b>(648.053.675)</b>	<b>(523.367.754)</b>	<b>(627.579.640)</b>
Resultados financieros netos y por tenencia, incluye RECPAM	7.716.732.903	(703.613.406)	11.548.243.013	783.662.227	2.034.793.458
Otros ingresos y egresos netos	101.496.978	181.793.460	(268.636.810)	(1.601.457)	65.725.905
<b>Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria</b>	<b>7.006.591.953</b>	<b>1.844.286.939</b>	<b>10.631.552.528</b>	<b>258.693.016</b>	<b>1.472.939.723</b>
Impuesto a las ganancias	474.876.659	2.297.512.342	(8.035.412.622)	(515.327.599)	(1.212.135.191)
Resultado de participación minoritaria	(840.101.158)	(155.693.194)	(2.217.075.395)	(134.765.947)	(212.055.350)
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>6.641.367.454</b>	<b>3.986.106.087</b>	<b>379.064.511</b>	<b>(391.400.530)</b>	<b>48.749.182</b>

(\*) Incluye la suma de Resultado bruto y gastos de comercialización y administración

El informe sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
Contador Público (UCA)

Cristián H. Costantini  
Presidente

**Consultatio Argentina SAU**  
**Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023**

**4.3. Estructura de flujo de efectivo comparativa**

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	20.692.422.303	8.687.015.166	8.687.005.230	874.605.557	1.189.096.979
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(22.992.636.215)	849.655.386	849.654.412	(1.381.811.511)	(1.769.108.149)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de financiación	(6.779.144.553)	-	-	51.262.249	272.450.344
<b>(Diminución) Aumento de efectivo</b>	<b>(9.079.358.465)</b>	<b>9.536.670.552</b>	<b>9.536.659.642</b>	<b>(455.943.705)</b>	<b>(307.560.826)</b>

**5. Indicadores**

Indicador	Fórmula	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	5,6775	3,9598	1,6115	1,4487	5,3230
Solvencia	Patrimonio neto total / Total del pasivo	0,8360	1,0195	0,4984	0,6426	0,8200
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio neto promedio	0,0868	0,0087	0,0091	(0,0098)	0,0013
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,4316	0,3327	0,1908	0,1776	0,8746

**6. Distribución de dividendos**

La declaración, monto y pago de dividendos a los accionistas están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Si bien la Sociedad no ha adoptado una política formal en materia de dividendos, el Directorio evalúa prudentemente al momento de elevar una propuesta a la Asamblea de Accionistas respecto de la aprobación de una distribución de dividendos, los resultados económicos de la Sociedad, de su situación financiera, de las perspectivas económicas, de los planes de inversión y de otros factores que afectan la marcha de la Sociedad.

En función de lo expuesto, se detalla a continuación la asignación propuesta por el Directorio para los resultados no asignados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023:

	Importe (en miles de pesos)
Resultados no asignados	6.641.367.454
Reserva Legal	(332.068.373)
Dividendos en efectivo	(6.309.299.081)

**7. Comentario de la gerencia**

La Sociedad opera en un contexto de alta incertidumbre, política y económica, que suele afectar las decisiones de los agentes económicos, especialmente aquellas asociadas a la adquisición de bienes durables y de largo plazo como los que produce. En consecuencia, el resultado de las operaciones de la Sociedad puede verse afectado por cambios en el índice general de precios, variaciones del tipo de cambio, cambios en políticas económicas y fiscales, entre otros.

A pesar del contexto descripto, la Sociedad ha mantenido su nivel de actividad y consecuentemente, ha continuado el avance de las obras comprometidas. Estos resultados fueron posibles gracias al bajo nivel de endeudamiento y la

El informe sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (UCA)

Cristián H. Costantini  
 Presidente

## **Consultatio Argentina SAU** **Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023**

solidez de su estructura de capital y flujos de fondos, elementos que le permiten transitar estos períodos de elevada incertidumbre sin ver afectada la situación patrimonial en forma significativa.

La Sociedad se propone continuar operando con un perfil financiero conservador, minimizando los costos y riesgos financieros y maximizando las preventas para generar capital de trabajo.

### **8. Agradecimientos**

El Directorio quiere reconocer expresamente el compromiso y la colaboración de los asesores externos en el análisis y selección de la estructura societaria más eficiente, su constitución e inscripción. A su vez agradece a sus proveedores y clientes por la confianza y el apoyo brindado.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024.

### **EL DIRECTORIO**

El informe sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
Contador Público (UCA)

Cristián H. Costantini  
Presidente

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

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

**Ejercicio económico N°8  
iniciado el 1° de enero de 2023**

**Estados contables al 31 de diciembre de 2023**

**Composición del Capital Social**

[Nota 6]

<b>Acciones</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Acciones ordinarias nominativas no endosables de \$1 de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción suscriptas, integradas e inscriptas	1.279.134.498	1.279.134.498
<b>Total de Acciones</b>	<b>1.279.134.498</b>	<b>1.279.134.498</b>

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados de situación patrimonial

al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

(Importes expresados en pesos argentinos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Caja y bancos	4.a	2.188.708.138	11.268.066.603
Inversiones transitorias	Anexo I	33.410.858.053	10.378.935.347
Créditos por ventas de bienes	4.b	554.239.810	8.138.776
Otros créditos	4.c	1.435.135.370	2.083.352.907
Inventarios	4.d	20.202.171.068	36.476.193.152
<b>Total del activo corriente</b>		<b>57.791.112.439</b>	<b>60.214.686.785</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Créditos por ventas de bienes	4.b	21.284.783	-
Otros créditos	4.c	2.240.536.320	4.195.687.193
Inventarios	4.d	41.618.777.065	25.825.195.409
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>43.880.598.168</b>	<b>30.020.882.602</b>
<b>Total del activo</b>		<b>101.671.710.607</b>	<b>90.235.569.387</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales	4.e	2.718.212.483	2.490.253.111
Cargas fiscales	4.f	68.571.137	137.734.619
Anticipos de clientes	4.g	6.643.095.539	12.314.764.608
Otras deudas	4.h	749.174.994	263.776.383
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>10.179.054.153</b>	<b>15.206.528.721</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Anticipos de clientes	4.g	36.908.630.844	20.711.777.018
Pasivo por impuesto diferido	5	8.289.277.995	8.764.126.582
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>45.197.908.839</b>	<b>29.475.903.600</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>55.376.962.992</b>	<b>44.682.432.321</b>
<b>Participación minoritaria</b>		<b>8.155.896.902</b>	<b>10.268.853.023</b>
<b>Patrimonio neto</b>		<b>38.138.850.713</b>	<b>35.284.284.043</b>
<b>Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto</b>		<b>101.671.710.607</b>	<b>90.235.569.387</b>

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (U.C.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini  
 Presidente

**Consultatio Argentina S.A.U.**  
**Estados de resultados**  
**correspondiente al ejercicio económico finalizado**  
**el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa**  
 (Importes expresados en pesos argentinos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Ingresos por ventas de bienes y servicios	4.i	19.519.979.530	61.177.146.074
Costo de los bienes vendidos	Anexo II	(16.812.729.289)	(51.995.164.701)
<b>Resultado bruto</b>		<b>2.707.250.241</b>	<b>9.181.981.373</b>
Gastos de comercialización	Anexo III	(2.791.345.041)	(5.979.591.568)
Gastos de administración	Anexo III	(727.543.128)	(836.282.920)
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM		7.716.732.903	(703.613.406)
Otros ingresos y egresos netos	4.j	101.496.978	181.793.460
<b>Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria</b>		<b>7.006.591.953</b>	<b>1.844.286.939</b>
Resultado de participación minoritaria		(840.101.158)	(155.693.194)
Impuesto a las ganancias	5	474.876.659	2.297.512.342
<b>Resultado neto del ejercicio</b>		<b>6.641.367.454</b>	<b>3.986.106.087</b>

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (U.C.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini  
 Presidente

**Consultatio Argentina S.A.U.**  
**Estado de evolución del patrimonio neto**  
**correspondiente al ejercicio económico finalizado**  
**el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa**  
 (Importes expresados en pesos argentinos – en moneda homogénea – Nota 2.b)

	Aportes de los propietarios		Resultados no asignados			31/12/2023	31/12/2022
	Capital social	Ajuste de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total	Total
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>1.279.134.498</b>	<b>29.639.978.513</b>	<b>18.952.209</b>	<b>360.112.735</b>	<b>3.986.106.088</b>	<b>35.284.284.043</b>	<b>31.298.177.956</b>
Distribución de resultados acumulados (*):							
A reserva legal	-	-	199.305.304	-	(199.305.304)	-	-
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	(3.786.800.784)	(3.786.800.784)	-
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	6.641.367.454	6.641.367.454	3.986.106.087
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>1.279.134.498</b>	<b>29.639.978.513</b>	<b>218.257.513</b>	<b>360.112.735</b>	<b>6.641.367.454</b>	<b>38.138.850.713</b>	<b>35.284.284.043</b>

(\*) Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 27 de abril de 2023.

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (U.C.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini  
 Presidente

**Consultatio Argentina S.A.U.**  
**Estado de flujos de efectivo**  
**correspondiente al ejercicio económico finalizado**  
**el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa**  
 (Importes expresados en pesos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Variaciones del efectivo (1)</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	11.268.066.603	1.731.396.050
Efectivo al cierre del ejercicio	2.188.708.138	11.268.066.603
<b>(Disminución)/Aumento de efectivo</b>	<b>(9.079.358.465)</b>	<b>9.536.670.553</b>
<b>Causas de las variaciones del efectivo</b>		
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado neto del ejercicio	6.641.367.454	3.986.106.087
Impuesto a las ganancias	(474.876.659)	(2.297.512.342)
Participación minoritaria	840.101.158	155.693.194
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(6.755.114.433)	(43.701.714.940)
<b>Ajustes para llegar al flujo neto generado por las actividades operativas</b>		
Disminución de otros créditos	2.603.368.409	5.974.380.810
Aumento de créditos por ventas de bienes	(567.385.817)	(8.138.776)
Disminución de inventarios	480.440.428	37.280.413.816
(Disminución)/Aumento de cargas fiscales	(69.135.410)	42.017.107
Aumento de deudas comerciales	227.959.372	240.837.934
Aumento de anticipos de clientes	17.280.299.190	6.882.805.687
Aumento de otras deudas	485.398.611	132.126.590
<b>Flujo neto de efectivo generado en las actividades operativas</b>	<b>20.692.422.303</b>	<b>8.687.015.167</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
(Suscripciones)/Rescates de inversiones transitorias	(23.031.922.706)	849.655.386
Cobros de aportes de participación minoritaria	39.286.491	-
<b>Flujo neto de efectivo (aplicado)/generado en las actividades de inversión</b>	<b>(22.992.636.215)</b>	<b>849.655.386</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Pago de dividendos (2)	(6.779.144.553)	-
<b>Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación</b>	<b>(6.779.144.553)</b>	<b>-</b>
<b>(Disminución)/Aumento de efectivo</b>	<b>(9.079.358.465)</b>	<b>9.536.670.553</b>

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

(2) Incluye distribuciones a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 por \$ 2.992.343.769.

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (U.C.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini  
 Presidente

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

#### correspondientes al ejercicio económico finalizado

#### el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

### 1. Constitución de la Sociedad – Objeto social

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

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

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

### 2. Bases de preparación de la información

#### a) Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 han sido preparados y expuestos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), para entidades que no hacen oferta pública de sus títulos valores

Con fines comparativos, los presentes estados contables incluyen cifras patrimoniales al 31 de diciembre de 2022 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022. Dichas cifras han sido reexpresadas, en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado a continuación, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

#### b) Información contable ajustada por inflación

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

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

### correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

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

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la IGJ mencionadas anteriormente, que los presentes estados intermedios han sido preparados en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2023, reconociendo los efectos de la inflación desde la fecha de inicio de sus operaciones.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 211,41% y 94,79% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

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

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

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

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

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

#### correspondientes al ejercicio económico finalizado

#### el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

### 3. Principales criterios contables de valuación y exposición

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

#### a) Rubros monetarios

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

#### b) Activos y pasivos monetarios en moneda extranjera

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

#### c) Inversiones transitorias

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

#### d) Inversiones en negocios conjuntos

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

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

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

#### e) Inventarios

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

Asimismo, en adición al valor del terreno y los gastos incurridos en el diseño y desarrollo del proyecto inmobiliario, se han activado los costos financieros reales hasta la fecha de finalización del edificio (por la parte que no compensa a la inflación del periodo) originados en: (i) las financiaciones recibidas en moneda extranjera que fueron aplicadas al pago de los lotes

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

#### correspondientes al ejercicio económico finalizado

#### el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

(totalmente atribuible a Consultatio Argentina SAU) y (ii) la financiación derivada de los anticipos obtenidos de los clientes hasta el momento de finalización del proceso constructivo.

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

#### f) Reconocimiento de ingresos

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

#### g) Anticipos de clientes

Para los proyectos cuya obra se encuentra en curso (Huergo 475), los anticipos de clientes han sido valuados al mayor importe entre las sumas recibidas del acreedor (considerando la moneda de origen en la cual se han recibido los pagos anticipados) y el costo de cancelación de la obligación. En los casos de las sumas recibidas originalmente en moneda extranjera, el importe nominado en dicha moneda ha sido convertido a los tipos de cambio vigentes o cotización, a la fecha de cierre de cada ejercicio.

Mientras que, para los proyectos cuyas obras se han concluido (Oceana Puerto Madero) y dado que a partir de dicha fecha la obligación de la Sociedad con sus clientes es la entrega del bien, los anticipos de clientes han sido valuados al mayor importe entre las sumas recibidas del acreedor (considerando la moneda de origen en la cual se han recibido los pagos anticipados) y el costo de cancelación de la obligación. En los casos de las sumas recibidas originalmente en moneda extranjera o unidades de valor adquisitivo (UVA), el importe nominado en dicha moneda ha sido convertido a los tipos de cambio vigentes o cotización, a la fecha de terminación del edificio. Dichos valores han sido reexpresados al cierre del ejercicio según lo descrito en la Nota 2.b.

En lo que respecta a Oceana Nordelta, los anticipos de clientes corresponden a reservas recibidas por futuros contratos de cesiones, que han sido valuados a las sumas recibidas por parte del acreedor.

#### h) Cuentas del Patrimonio neto

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

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

#### i) Cuentas del estado de resultados

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

#### j) Uso de estimaciones

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

#### correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

#### k) Impuesto a las ganancias

Las normas contables profesionales requieren la contabilización del impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. De acuerdo con este método, un impuesto diferido activo o pasivo es reconocido cuando existen diferencias temporarias entre el valor contable y el valor impositivo de los activos y pasivos, así como quebrantos impositivos recuperables. En la Nota 5 se incluye la conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuestos por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, como así también la evolución del impuesto diferido.

Con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas para el pago del impuesto a las ganancias. La escala vigente al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente: hasta \$ 14.311.209 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 14.311.209 a \$ 143.012.092 corresponde tributar la suma de \$3.575.312 más el 31% sobre el excedente de \$ 14.311.209; y a partir de \$ 143.012.092 corresponde tributar la suma de \$ 42.188.567, más el 35% sobre el excedente de \$ 143.012.092.

Considerando lo mencionado precedentemente, al 31 de diciembre de 2023 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

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

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

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

La composición de las principales líneas del estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>a) Caja y Bancos</b>		
Bancos en moneda extranjera [Anexo IV]	2.186.473.280	11.262.477.565
Bancos en pesos	2.234.858	5.589.038
<b>Total</b>	<b>2.188.708.138</b>	<b>11.268.066.603</b>
<b>b) Créditos por venta</b>		
<u>Corriente</u>		
Deudores por venta de bienes	-	8.138.776
Deudores por venta de bienes en moneda extranjera [Anexo IV]	554.239.810	-
<b>Subtotal</b>	<b>554.239.810</b>	<b>8.138.776</b>
<u>No corriente</u>		
Deudores por venta de bienes en moneda extranjera [Anexo IV]	21.284.783	-
<b>Subtotal</b>	<b>21.284.783</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>575.524.593</b>	<b>8.138.776</b>

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>c) Otros créditos</b>		
<u>Corriente</u>		
Anticipo a proveedores	242.989.969	226.904.724
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	60.640.124	247.357.799
Gastos a devengar - IIBB	180.387.712	368.508.154
IVA - Saldo a favor	38.936.017	1.087.601.359
IIBB - Saldo a favor	282.709	1.040.174
Crédito Impuesto Ley 25.413	1.487.189	-
Gastos a recuperar	730.908.064	-
Créditos con partes relacionadas [Nota 7]	42.777.409	119.506.028
Crédito por cesión	131.509.221	-
Otros créditos diversos	5.216.956	32.434.669
<b>Subtotal</b>	<b>1.435.135.370</b>	<b>2.083.352.907</b>
<u>No corriente</u>		
Anticipo a proveedores	699.182.748	2.634.606.454
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	541.103.242	488.350.639
Gastos a devengar - IIBB	816.136.997	570.428.268
Gastos a devengar - Impuesto de sellos	3.780.945	3.780.954
IVA - Saldo a favor	109.756.651	375.831.981
IIBB - Saldo a favor	2.805	11.439.495
Crédito Impuesto Ley 25.413	65.593.031	111.229.796
Impuesto a las ganancias - Anticipos	4.957.890	-
Otros créditos diversos	22.011	19.606
<b>Subtotal</b>	<b>2.240.536.320</b>	<b>4.195.687.193</b>
<b>Total</b>	<b>3.675.671.690</b>	<b>6.279.040.100</b>
<b>d) Inventarios</b>		
<u>Corriente</u>		
Inventario terminado - Oceana Puerto Madero	20.202.171.068	36.476.193.152
<b>Subtotal</b>	<b>20.202.171.068</b>	<b>36.476.193.152</b>
<u>No corriente</u>		
Inventario en proceso		
Tierras - Huergo 475	11.577.966.881	11.577.966.881
Tierras - Consultatio Argentina SAU	2.889.856.925	2.889.856.925
Gastos de diseño y desarrollo - Huergo 475	23.133.625.174	10.601.399.168
Gastos de diseño y desarrollo - Consultatio Argentina SAU	358.026.657	358.375.461
Costos financieros activados - Huergo 475	3.261.701.221	-
Costos financieros activados - Consultatio Argentina SAU	397.600.207	397.596.974
<b>Subtotal</b>	<b>41.618.777.065</b>	<b>25.825.195.409</b>
<b>Total</b>	<b>61.820.948.133</b>	<b>62.301.388.561</b>

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>e) Deudas comerciales</b>		
Proveedores en pesos	1.254.516.311	682.694.928
Proveedores en moneda extranjera [Anexo IV]	91.235.773	46.322.183
Provisiones en pesos	1.210.215.630	1.021.975.259
Provisiones en moneda extranjera [Anexo IV]	162.244.769	739.260.741
<b>Total</b>	<b>2.718.212.483</b>	<b>2.490.253.111</b>
<b>f) Cargas fiscales</b>		
Provisión impuesto a las ganancias (neta de retenciones y saldos a favor)	-	18.619.726
Retenciones y percepciones a pagar	68.571.137	85.952.485
Impuesto a los sellos a pagar	-	33.160.203
Otros impuestos, tasas y contribuciones a pagar	-	2.205
<b>Total</b>	<b>68.571.137</b>	<b>137.734.619</b>
<b>g) Anticipos de clientes</b>		
<u>Corriente</u>		
Anticipos de clientes en pesos	6.523.067.861	12.314.764.608
Anticipos de clientes en pesos ajustables por UVA	120.027.678	-
<b>Subtotal</b>	<b>6.643.095.539</b>	<b>12.314.764.608</b>
<u>No corriente</u>		
Anticipos de clientes en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo IV]	16.518.754.760	8.668.316.429
Anticipos de clientes en pesos ajustables por CAC	13.491.684.366	6.252.355.679
Anticipos de clientes en pesos	6.898.191.718	5.791.104.910
<b>Subtotal</b>	<b>36.908.630.844</b>	<b>20.711.777.018</b>
<b>Total</b>	<b>43.551.726.383</b>	<b>33.026.541.626</b>
<b>Anticipos de clientes pendientes de recibir</b>	<b>4.837.284.214</b>	<b>11.770.359.719</b>
<b>Boletos de compraventa vigentes y señas</b>	<b>48.389.010.597</b>	<b>44.796.901.345</b>
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Anticipos de clientes aperturados por proyecto</b>		
Oceana Puerto Madero	6.261.876.914	12.314.764.608
Huergo 475	36.908.630.844	20.711.777.018
Oceana Nordelta	381.218.625	-
<b>Total</b>	<b>43.551.726.383</b>	<b>33.026.541.626</b>
<b>h) Otras deudas</b>		
<u>Corriente</u>		
Deudas con partes relacionadas [Nota 7]	70.842.835	263.776.383
Deudas con partes relacionadas en dólares [Nota 7] [Anexo IV]	398.625.275	-
Anticipo recibido por venta de terreno	279.706.884	-
<b>Total</b>	<b>749.174.994</b>	<b>263.776.383</b>

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

#### correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

La composición de ciertas líneas del estado de resultados por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<b>Ganancia/(Pérdida)</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>i) Ingresos por ventas de bienes y servicios</b>		
Venta de departamentos	15.578.272.142	58.412.055.621
Venta de locales	3.941.134.517	2.765.090.453
Alquiler de cocheras	572.871	-
<b>Total</b>	<b>19.519.979.530</b>	<b>61.177.146.074</b>
<b>j) Otros ingresos y egresos netos</b>		
Resultado por rescisión	-	197.616.163
Resultado por cesión	112.881.031	-
Multas y recargos	(456.671)	(24.457.651)
Diversos	(10.927.382)	8.634.948
<b>Total</b>	<b>101.496.978</b>	<b>181.793.460</b>

### 5. Impuesto a las ganancias

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad ha estimado un cargo por impuesto a las ganancias, el cual se encuentra compuesto de la siguiente manera:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Diferencia provisión y declaración jurada	28.072	-
Impuesto corriente	-	(18.619.726)
Impuesto diferido	474.848.587	2.316.132.068
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>474.876.659</b>	<b>2.297.512.342</b>

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:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Resultado neto antes del Impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	7.006.591.953	1.844.286.939
Tasa efectiva del impuesto	34,97%	34,28%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(2.450.205.206)	(632.221.563)
<u>Diferencias permanentes a la tasa del impuesto</u>		
Gastos no deducibles	2.631.298.490	(4.534.620.323)
Resultado por participación minoritaria	293.783.375	53.371.627
Reexpresión Quebrantos impositivos	-	7.410.982.601
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>474.876.659</b>	<b>2.297.512.342</b>

La evolución de los saldos por impuesto diferido por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado	Saldo al cierre del ejercicio
Inversiones transitorias	(362.170.849)	(168.508.677)	(530.679.526)
Otros créditos	(677.809.613)	102.578.993	(575.230.620)
Inventarios	(12.120.648.294)	(1.022.101.590)	(13.142.749.884)
Anticipos de clientes	1.982.791.328	2.463.615.903	4.446.407.231
Ajuste por inflación impositivo	11.113.943	(16.739.438)	(5.625.495)
Quebrantos	2.402.596.903	(883.996.604)	1.518.600.299
<b>Total 31/12/2023</b>	<b>(8.764.126.582)</b>	<b>474.848.587</b>	<b>(8.289.277.995)</b>
<b>Total 31/12/2022</b>	<b>(11.080.258.650)</b>	<b>2.316.132.068</b>	<b>(8.764.126.582)</b>

### 6. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el capital social suscrito, inscripto e integrado asciende a \$ 1.279.134.498.

### 7. Sociedad controlante y otras partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la entidad controlante es Consultatio S.A., entidad que posee la totalidad del capital social y de los votos, siendo su único accionista. Por consiguiente, la Sociedad es parte relacionada con las personas físicas y jurídicas con las cuales su accionista mantiene vinculación.

a) Los créditos y deudas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Otros créditos</b>		
<b>Gastos a recuperar</b>		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	42.777.409	119.506.028
<b>Total</b>	<b>42.777.409</b>	<b>119.506.028</b>
<b>Anticipos de clientes</b>		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	6.532.318.043	5.989.118.303
<b>Otras deudas</b>		
<b>Honorarios</b>		
Consultatio SA	70.842.835	249.788.970
<b>Cobranzas a reintegrar</b>		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	398.625.275	-
<b>Gastos varios</b>		
Consultatio SA	-	1.624.818
Lago Norte Propiedades S.A.	-	12.362.595
<b>Total</b>	<b>7.001.786.153</b>	<b>6.252.894.686</b>

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

#### correspondientes al ejercicio económico finalizado

#### el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

- b) Los resultados por operaciones con partes relacionadas durante ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

	<b>Ganancia/(Pérdida)</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Gastos de administración</b>		
<b>Honorarios y retribuciones</b>		
Consultatio S.A.	(237.076.193)	(321.979.595)
<b>Total</b>	<b>(237.076.193)</b>	<b>(321.979.595)</b>
<b>Inventarios</b>		
<b>Comisiones</b>		
Lago Norte Propiedades S.A.	16.593.184	-
<b>Total</b>	<b>16.593.184</b>	<b>-</b>

- c) Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los saldos invertidos por la Sociedad (incluidos los negocios conjuntos controlados) en Fondos Comunes de Inversión administrados por Consultatio Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. ascienden a \$5.736.327.368 y \$ 603.983.160, respectivamente [Anexo I]. Los resultados generados por estas inversiones durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a \$ 1.355.713.252 y \$ 477.954.573, respectivamente (ambos pérdida).

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

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

Con fecha 4 de mayo de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. y Banco de Valores S.A. (en su carácter de agente de custodia de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260) adquirieron en condominio un lote de terreno ubicado en la ciudad de Buenos Aires, con frente a las calles Pierina Dealessi s/n, esquina Petrona Eyle s/n, y Juana Manso s/n, esquina Martha Salotti s/n, con una superficie total de 11.362 metros cuadrados, en el cual se construyó un desarrollo inmobiliario que consiste en dos edificios residenciales con locales comerciales y cocheras y una plaza pública en medio de estos. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de US\$ 44.000.000 más los gastos de compra.

Los fondos utilizados por la Sociedad provinieron principalmente de desembolsos recibidos en el marco de una línea de préstamo obtenido del J.P. Morgan Chase Bank, N.Y. (Estados Unidos), concertado con fecha 19 de abril de 2017, en la modalidad de línea de crédito por hasta un total de US\$ 200.000.000, de los cuales solicitó y aplicó US\$ 35.200.000 a la compra del referido terreno. Dicho préstamo fue cancelado por Consultatio Argentina S.A.U. con fecha 9 de febrero de 2018.

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

#### correspondientes al ejercicio económico finalizado

#### el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Con fecha 31 de mayo de 2022 las obras de dicho proyecto fueron concluidas y se inició la entrega de la posesión de las unidades vendidas. Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto se encuentra vendido en un 84,9% y la sociedad ha entregado la posesión de unidades en un 80%.

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

Con fecha 27 de octubre de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. y Banco de Valores S.A., (en su carácter de agente de custodia de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260) adquirieron un lote de terreno, sito en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 23.080 metros cuadrados, a los efectos de efectuar un nuevo desarrollo inmobiliario. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de US\$ 11.115.000 más los gastos de compra.

Los fondos utilizados por la Sociedad provinieron principalmente de desembolsos recibidos en el marco de una línea de préstamo obtenido del J.P. Morgan Chase Bank, N.Y. (Estados Unidos), concertado con fecha 19 de abril de 2017, en la modalidad de línea de crédito por hasta un total de US\$ 200.000.000, de los cuales solicitó y aplicó US\$ 5.557.500 a la compra del referido terreno. Dicho préstamo fue cancelado por Consultatio Argentina S.A.U. con fecha 9 de febrero de 2018.

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

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

Con fecha 2 de febrero de 2021 los partícipes celebraron un contrato de compraventa con el Fideicomiso Acqua Oceana (el Fideicomiso) por la venta del lote de terreno previamente mencionado, como así también de los derechos sobre el proyecto arquitectónico, para la construcción del edificio a ser denominado “Oceana Nordelta” con destino a vivienda multifamiliar, que el Fideicomiso se encuentra desarrollando, construyendo y comercializando. El precio de venta del lote de terreno y sus accesorios asciende a la suma de US\$ 8.500.000 que será abonada por el Fideicomiso a las partes en partes iguales el 31 de enero de 2024, fecha que se encuentra bajo análisis por las partes. Asimismo, las partes podrán exigir al Fideicomiso que éste cancele el precio -y el Fideicomiso podrá exigir cancelar el precio- mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras construidas en el proyecto Oceana Nordelta.

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

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

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

#### correspondientes al ejercicio económico finalizado

#### el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

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

Con fecha 2 de noviembre de 2017, Consultatio S.A (Sociedad controladora de Consultatio Argentina S.A.U. -100%-) resulto adjudicataria a través de un proceso de subasta pública de un lote de terreno ubicado en la Avenida Ingeniero Huergo 467/475, Avenida Belgano S/N°, Azopardo N° 440/442/480/490/500, República Bolivariana de Venezuela N° 15, de la Ciudad de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 3.921 m2. El precio total abonado ascendió a la suma de US\$ 20.000.000 más gastos.

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

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

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

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

- Consultatio Argentina S.A.U.: 70%.
- Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260: 31%.

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

Las directivas de operación y funcionamiento del negocio son impartidas por Consultatio S.A., quien tiene a su cargo la administración y el gerenciamiento operativo del negocio. Al respecto, con fecha 1 de diciembre de 2022 la UT ha recibido una Oferta Irrevocable para la celebración de un Contrato de Servicios, la cual ha sido aceptada. Los honorarios devengados a favor de Consultatio S.A. por este concepto por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a \$237.076.193 y \$321.979.525, respectivamente.

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

Por aplicación de las normas de la Comisión Nacional de Valores y de la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N°26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), Consultatio S.A. (único accionista de la Sociedad), debe aplicar en la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2023 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), en lugar de utilizar las normas de contabilidad contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la FACPCE utilizadas por la Sociedad.

A tal efecto, el Directorio de Consultatio S.A. ha evaluado que, de acuerdo con lo indicado por los párrafos 5 a 18 de la NIIF 10, ejerce el control sobre Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260.

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

#### correspondientes al ejercicio económico finalizado

#### el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

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

A continuación, se resume la información contable consolidada de la Sociedad con el Fondo que será utilizada por Consultatio S.A. en la preparación de sus estados contables consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con las NIIF.

Resumen del estado de situación patrimonial consolidado bajo NIIF al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Total del activo corriente	62.305.512.823	63.719.512.555
Total del activo no corriente	44.555.058.772	33.493.479.407
<b>Total del activo</b>	<b>106.860.571.595</b>	<b>97.212.991.962</b>
Total del pasivo corriente	6.463.857.396	12.066.702.964
Total del pasivo no corriente	40.798.384.917	28.974.083.938
<b>Total del pasivo</b>	<b>47.262.242.313</b>	<b>41.040.786.902</b>
Participación no controlante	20.605.460.954	22.613.665.053
<b>Total del patrimonio de la controlante</b>	<b>38.992.868.328</b>	<b>33.558.540.007</b>

Resumen de partidas de resultados consolidados bajo NIIF por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria</b>	<b>11.705.398.103</b>	<b>(13.988.149.978)</b>
Resultado de participación minoritaria	(1.616.126.021)	283.953.324
Impuesto a las ganancias	(867.865.396)	1.431.226.413
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>9.221.406.686</b>	<b>(12.272.970.241)</b>

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

**Consultatio Argentina S.A.U.**
**Estados contables**
**correspondientes al ejercicio económico finalizado**
**el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa**

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Resumen de la conciliación del estado de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 entre las normas contables profesionales argentinas (NCPA) y las NIIF:

	31/12/2023				31/12/2022
	CASAU	FCIC	Ajustes NIIF	Saldos NIIF	Saldos NIIF
	Saldos NCP	Saldos NCP			
<b>Activo</b>					
<b>Activo corriente</b>					
Caja y Bancos	2.188.708.138	1.303.512	-	2.190.011.650	11.283.810.560
Inversiones transitorias	33.410.858.053	871.301.353	-	34.282.159.406	12.604.621.203
Créditos por ventas de bienes	554.239.810	-	-	554.239.810	8.138.776
Otros créditos	1.435.135.370	547.165.436	(439.923.459)	1.542.377.347	1.998.267.222
Inventarios	20.202.171.068	6.343.495.555	(2.808.942.013)	23.736.724.610	37.824.674.794
<b>Total del activo corriente</b>	<b>57.791.112.439</b>	<b>7.763.265.856</b>	<b>(3.248.865.472)</b>	<b>62.305.512.823</b>	<b>63.719.512.555</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Créditos por ventas de bienes	21.284.783	-	-	21.284.783	-
Otros créditos	2.240.536.320	-	-	2.240.536.320	4.195.687.193
Inventarios	41.618.777.065	4.836.435.636	(4.161.975.032)	42.293.237.669	29.297.792.214
Participaciones en negocios conjuntos	-	8.155.896.902	(8.155.896.902)	-	-
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>43.880.598.168</b>	<b>12.992.332.538</b>	<b>(12.317.871.934)</b>	<b>44.555.058.772</b>	<b>33.493.479.407</b>
<b>Total del activo</b>	<b>101.671.710.607</b>	<b>20.755.598.394</b>	<b>(15.566.737.406)</b>	<b>106.860.571.595</b>	<b>97.212.991.962</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Deudas comerciales	2.718.212.483	44.557.377	-	2.762.769.860	2.585.401.428
Cargas fiscales	68.571.137	15.741.346	-	84.312.483	137.734.619
Anticipos de clientes	6.643.095.539	-	(3.678.161.563)	2.964.933.976	9.064.034.685
Otras deudas	749.174.994	344.068.767	(441.402.684)	651.841.077	279.532.232
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>10.179.054.153</b>	<b>404.367.490</b>	<b>(4.119.564.247)</b>	<b>6.463.857.396</b>	<b>12.066.702.964</b>
<b>Pasivo no corriente</b>					
Anticipos de clientes	36.908.630.844	-	(4.838.888.452)	32.069.742.392	21.110.041.605
Pasivo por impuesto diferido	8.289.277.995	-	439.364.530	8.728.642.525	7.864.042.333
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>45.197.908.839</b>	<b>-</b>	<b>(4.399.523.922)</b>	<b>40.798.384.917</b>	<b>28.974.083.938</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>55.376.962.992</b>	<b>404.367.490</b>	<b>(8.519.088.169)</b>	<b>47.262.242.313</b>	<b>41.040.786.902</b>
<b>Participación minoritaria</b>	<b>8.155.896.902</b>	<b>20.351.230.904</b>	<b>(7.901.666.852)</b>	<b>20.605.460.954</b>	<b>22.613.665.053</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>38.138.850.713</b>	<b>-</b>	<b>854.017.615</b>	<b>38.992.868.328</b>	<b>33.558.540.007</b>
<b>Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto</b>	<b>101.671.710.607</b>	<b>20.755.598.394</b>	<b>(15.566.737.406)</b>	<b>106.860.571.595</b>	<b>97.212.991.962</b>

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

**Consultatio Argentina S.A.U.**

**Estados contables**

**correspondientes al ejercicio económico finalizado**

**el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa**

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Resumen de la conciliación de partidas de resultados consolidados por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31/12/2023				31/12/2022
	CASAU	FCIC	Ajustes NIIF	SalDOS NIIF	SalDOS NIIF
	SalDOS NCP	SalDOS NCP			
Ingresos por ventas de bienes y servicios	19.519.979.530	-	(2.698.838.404)	16.821.141.126	-
Costo de los bienes vendidos	(16.812.729.289)	-	2.186.401.379	(14.626.327.910)	-
<b>Resultado bruto</b>	<b>2.707.250.241</b>	<b>-</b>	<b>512.437.025</b>	<b>2.194.813.216</b>	<b>-</b>
Resultado inversiones en negocios conjuntos	-	840.101.158	(840.101.158)	-	-
Gastos de comercialización	(2.791.345.041)	-	-	(2.791.345.041)	(1.394.195.682)
Gastos de administración	(727.543.128)	(473.538.440)	-	(1.201.081.568)	(5.979.591.568)
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM	7.716.732.903	9.508.089	5.788.154.555	13.514.395.547	(6.537.194.483)
Otros ingresos y egresos netos	101.496.978	112.881.031	(225.762.060)	(11.384.051)	(77.168.245)
<b>Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria</b>	<b>7.006.591.953</b>	<b>488.951.838</b>	<b>4.209.854.312</b>	<b>11.705.398.103</b>	<b>(13.988.149.978)</b>
Resultado de participación minoritaria	(840.101.158)	-	(776.024.863)	(1.616.126.021)	283.953.324
Impuesto a las ganancias	474.876.659	(3.293.277)	(1.339.448.778)	(867.865.396)	1.431.226.413
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>6.641.367.454</b>	<b>485.658.561</b>	<b>2.094.380.671</b>	<b>9.221.406.686</b>	<b>(12.272.970.241)</b>

Los importes de la columna "FCIC SalDOS NCP" surgen de la incorporación de los saldos patrimoniales del Fondo al 31 de diciembre de 2023, y de los saldos de resultados del Fondo correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023. Los importes de la columna "Ajustes NIIF" surgen principalmente de: (i) ajustes originados en el cómputo del costo financiero generado por los anticipos de clientes y la activación que corresponda en inventarios de acuerdo con los intereses implícitos en contratos con clientes según la NIIF 15; y (ii) efecto en el impuesto diferido del punto precedente.

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

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

Los plazos estimados de realización de las inversiones transitorias, los créditos y cancelación de deudas al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

SalDOS deudores	Sin plazo establecido		Entre tres y seis meses	Entre seis y nueve meses	Entre nueve y doce meses	Más de doce meses	31/12/2023
	Hasta tres meses	Hasta tres meses					
Inversiones transitorias	33.212.858.053	-	-	-	198.000.000	-	33.410.858.053
Créditos por ventas	-	106.543.315	191.921.015	191.921.015	63.854.465	21.284.783	575.524.593
Otros créditos	1.107.934.984	327.200.386	-	-	-	2.240.536.320	3.675.671.690
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>34.320.793.037</b>	<b>433.743.701</b>	<b>191.921.015</b>	<b>191.921.015</b>	<b>261.854.465</b>	<b>2.261.821.103</b>	<b>37.662.054.336</b>

SalDOS acreedores	Sin plazo establecido		Entre tres y seis meses	Entre seis y nueve meses	Entre nueve y doce meses	Más de doce meses	31/12/2023
	Hasta tres meses	Hasta tres meses					
Deudas comerciales	-	2.718.212.483	-	-	-	-	2.718.212.483
Cargas fiscales	-	68.571.137	-	-	-	-	68.571.137
Anticipo de clientes	-	1.821.131.664	4.821.963.875	-	-	36.908.630.844	43.551.726.383
Otras deudas	678.332.159	70.842.835	-	-	-	-	749.174.994
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>678.332.159</b>	<b>4.678.758.119</b>	<b>4.821.963.875</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.908.630.844</b>	<b>47.087.684.997</b>

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

#### correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

#### 11. Contexto político-económico en Argentina

Con fecha 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo Gobierno Nacional, el cual implementó una serie de medidas con significativo impacto económico. A continuación, se mencionan algunas de las principales:

- Establecimiento de nuevas condiciones para el acceso al Mercado Libre de Cambios (MLC) en relación con la importación de bienes y servicios, mediante la Comunicación "A" 7917 del Banco Central de la República Argentina (BCRA).
- Incremento del tipo de cambio oficial del peso argentino respecto al dólar estadounidense de un 120% a partir del 13 de diciembre de 2023.
- Aumento de alícuotas de importación de ciertos bienes y servicios al 17,5%, mediante el Decreto N° 29/2023 – Impuesto PAIS.
- Emisión de Resoluciones por parte de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) referidas al aumento de la alícuota de pago a cuenta del impuesto PAIS para la importación de ciertas mercaderías y la reducción de la alícuota del régimen de percepción de ganancias y bienes personales para operaciones alcanzadas por dicho tributo.
- Restablecimiento de medidas orientadas al fomento de las exportaciones. El 80% del total de la exportación debe ser liquidada a través del MLC, en tanto que el 20% restante debe realizarse al tipo de cambio financiero denominado contado con liquidación (CCL).
- Suspensión de las licitaciones de obra pública y cancelación de aquellas obras que no hubieran comenzado.
- Reducción futura de subsidios a la energía y al transporte.

Adicionalmente, con fecha 21 de diciembre de 2023, el Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 70/2023, a través del cual declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, establece las bases de una amplia reforma normativa en procura de eliminar regulaciones en la economía argentina. El citado DNU contiene más de 300 medidas y desregulaciones en numerosos ámbitos. Con fecha 29 de diciembre de 2023, el DNU entró en vigencia, lo que ha motivado diferentes reacciones, que van desde la presentación de amparos ante la Corte Suprema de Justicia (CSJ) de la Nación esperando medidas cautelares por parte de la Justicia hasta movilizaciones convocadas por la Confederación General del Trabajo y organizaciones sociales que rechazan las medidas del DNU.

Asimismo, con fecha 22 de diciembre de 2023, se publicó el Decreto N° 72/2023 relacionado con los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL), el cual amplía la Comunicación "A" 7918 del BCRA. La suscripción de estos bonos podrá hacerse por hasta el monto de la deuda por importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero y por servicios hasta el 12 de diciembre de 2023, y podrán darse en pago para la cancelación de obligaciones impositivas y aduaneras, con más sus intereses, multas y accesorios, dependiendo de la serie suscripta.

Adicionalmente, con fecha 27 de diciembre de 2023 el Gobierno Nacional presentó ante el Congreso de la Nación el proyecto de ley denominado "Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos", que incluye reformas en materia tributaria, laboral, penal, energética, contractual, administrativa/regulatoria, societaria, entre otras áreas. Con fecha 2 de febrero de 2024, la Cámara de Diputados del Congreso de la Nación aprobó el Proyecto de Ley en general mientras que el 7 de febrero de 2024, el Proyecto de Ley fue retirado del Congreso de la Nación luego de haber sido sometido a la votación en particular. Actualmente, el Proyecto de Ley ha sido sometido nuevamente a Comisiones.

La Dirección de la Sociedad se encuentra analizando las implicancias que el Decreto N° 72/2023 y las medidas que se adoptarán tendrán en las operaciones y en la situación patrimonial-financiera de la Sociedad [UT].

#### 12. Hechos posteriores

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

El informe de auditoría sobre los estados contables  
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

### Anexo I

#### Detalle de inversiones transitorias

	31/12/2023			31/12/2022
	Cantidad	Valuación	Importe	Importe
<b>Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión</b>				
Consultatio Deuda Argentina - Clase B - \$	2.852.668	721,2058	2.057.360.960	-
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C - US\$	4.358.948	589,6256	2.570.147.580	-
Consultatio Ahorro Plus - Clase B - \$	9.732.250	76,4055	743.596.285	1.967.131
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B - \$	100.696.878	3,6270	365.222.543	602.016.029
Allaria Ahorro - Clase B - \$	159.923	42,7760	6.840.867	231.195.188
Delta Performance - Clase B - \$	-	-	-	245.327
<b>Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión</b>			<b>5.743.168.235</b>	<b>835.423.675</b>
<b>Títulos públicos</b>				
United States Treasury Security Bills - US\$ [Anexo IV]	9.243.000	804,7893	7.438.667.307	9.543.511.672
United States Treasury Notes - US\$ [Anexo IV]	25.615.000	771,9217	19.772.774.635	-
Letra del Tesoro Nacional - \$	165.141.243	1,5638	258.247.876	-
<b>Total títulos públicos</b>			<b>27.469.689.818</b>	<b>9.543.511.672</b>
<b>Títulos corporativos</b>				
Obligaciones negociables - \$	187.695.516	1,0549	198.000.000	-
<b>Total títulos corporativos</b>			<b>198.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Total inversiones transitorias</b>			<b>33.410.858.053</b>	<b>10.378.935.347</b>

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (U.C.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini  
 Presidente

**Consultatio Argentina S.A.U.**  
**Estados contables**  
**correspondientes al ejercicio económico finalizado**  
**el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa**  
 (Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

**Anexo II**

**Detalle del costo de los bienes vendidos**

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Existencia de inventario terminado al inicio del ejercicio	36.476.193.152	-
Transferencia desde inventario en proceso	-	87.326.506.843
Costos adicionales de obra	538.707.205	1.144.851.010
Existencia de inventario terminado al cierre del ejercicio	(20.202.171.068)	(36.476.193.152)
<b>Costo de los bienes vendidos</b>	<b>16.812.729.289</b>	<b>51.995.164.701</b>

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (U.C.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini  
 Presidente

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Anexo III

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

	Gastos de comercialización	Gastos de administración	31/12/2023	31/12/2022
Impuestos, tasas y contribuciones	607.019.488	275.753.455	882.772.943	2.283.744.429
Honorarios y retribuciones	1.048.378.338	392.561.553	1.440.939.891	1.150.149.222
Gastos de marketing	126.468.809	-	126.468.809	266.416.828
Comisiones	575.361.240	-	575.361.240	2.750.299.026
Expensas	307.504.261	-	307.504.261	306.636.177
Gastos de posventa	122.795.216	-	122.795.216	-
Gastos bancarios	-	52.777.382	52.777.382	55.790.394
Gastos de informática	-	52.650	52.650	122.567
Seguros	-	4.407.874	4.407.874	-
Gastos diversos	3.817.689	1.990.214	5.807.903	2.715.845
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>2.791.345.041</b>	<b>727.543.128</b>	<b>3.518.888.169</b>	
<b>Total al 31/12/2022</b>	<b>5.979.591.568</b>	<b>836.282.920</b>		<b>6.815.874.488</b>

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (U.C.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini  
 Presidente

## Consultatio Argentina S.A.U.

### Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

(Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Anexo IV

#### Activos y pasivos en moneda extranjera

	31/12/2023			31/12/2022
	Moneda extranjera clase e importe	Tipo de cambio (*)	Importes en pesos	Importes en pesos
<b>Activo</b>				
<b>Activo corriente</b>				
Bancos	US\$ 2.714.598	805,45	2.186.473.280	11.262.477.565
Inversiones transitorias	US\$ 36.975.094	805,45	29.781.589.522	9.543.511.672
Deudores por venta de bienes	US\$ 688.112	805,45	554.239.810	-
Anticipo a proveedores	US\$ 59.749	805,45	48.125.203	-
<b>Total del activo corriente</b>			<b>32.570.427.815</b>	<b>20.805.989.237</b>
<b>Activo no corriente</b>				
Deudores por venta de bienes	US\$ 26.426	805,45	21.284.783	-
<b>Total del activo no corriente</b>			<b>21.284.783</b>	<b>-</b>
<b>Total del activo</b>			<b>32.591.712.598</b>	<b>20.805.989.237</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Pasivo corriente</b>				
Deudas comerciales	US\$ 313.539	808,45	253.480.542	785.582.924
Deudas con partes relacionadas	US\$ 493.074	808,45	398.625.275	-
<b>Total del pasivo corriente</b>			<b>652.105.817</b>	<b>785.582.924</b>
<b>Pasivo no corriente</b>				
Anticipos de clientes	US\$ 20.432.624	808,45	16.518.754.760	8.668.316.429
<b>Total del pasivo no corriente</b>			<b>16.518.754.760</b>	<b>8.668.316.429</b>
<b>Total del pasivo</b>			<b>17.170.860.577</b>	<b>9.453.899.353</b>

(\*) Tipo de cambio comprador/vendedor según cotización del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2023.

El informe de auditoría sobre los estados contables  
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (U.C.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini  
 Presidente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### Informe sobre la auditoría de los estados contables

#### 1. Opinión

Hemos auditado los estados contables de **Consultatio Argentina S.A.U.** (la Sociedad), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 12 y los anexos I a IV.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Consultatio Argentina S.A.U. al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentina.

#### 2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la RT 37 de la FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### 3. Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria al 31 de diciembre de 2023. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados contables 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 contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la 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.

#### **4. Responsabilidades de la Dirección de Consultatio Argentina S.A.U. en relación con los estados contables**

La Dirección de Consultatio Argentina S.A.U. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto 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.

#### **5. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables 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 la RT 37 de la FACPCE 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 contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT 37, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables debido 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. 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.
- b) 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.
- 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 la Sociedad.
- d) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- e) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección 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 información expuesta en los estados contables 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 de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- f) Obtenemos elementos de juicio válidos y suficientes en relación con la información contable de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados contables. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- Según surge de los registros contables de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2023 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener la Sociedad personal a cargo.
- Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución C.D. N° 77/11 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024

#### **DELOITTE & Co. S.A.**

(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 3)

#### **GONZALO D. LACUNZA (Socio)**

Contador Público (U.C.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 319 F° 45

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Señores Accionistas de Consultatio Argentina S.A.U.:

### **Informe sobre los controles realizados por la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados contables y memoria de los administradores.**

#### **I. Opinión**

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, lo dispuesto por el inciso 5 del artículo 294 de la Ley General de Sociedades Nº 19.550, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca la documentación de Consultatio Argentina S.A.U., que comprenden:

a) Estados contables:

- Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023.
- Estado de resultados correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado de evolución del patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Notas 1 a 12, y los anexos I, II, III y IV correspondientes a los estados contables por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.

b) Inventario al 31 de diciembre de 2023.

c) Memoria del Directorio por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.

d) Informe de los Auditores Independientes sobre los estados contables correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.

Es nuestra opinión que:

a) los estados contables mencionados precedentemente presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Consultatio Argentina S.A.U. al 31 de diciembre de 2023 y sus ganancias o pérdidas, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha.

b) la Memoria del Directorio por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, contienen, respectivamente, la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades Nº 19.550, 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 el síndico societario, 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. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los miembros de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los Estados Contables y la Memoria de los administradores”.*

*Para realizar nuestra tarea profesional sobre los Estados Contables citados en el acápite 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 su informe, suscripto por el socio de la firma Contador Público Gonzalo Daniel Lacunza, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, con fecha 7 de marzo de 2024, 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 contables 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 contables. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados contables, 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 contables 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.*

*Con relación a la memoria del Directorio por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, hemos constatado que, respectivamente, estos documentos contengan la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, 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.*

*Dejamos expresa mención que los miembros de la presente Comisión Fiscalizadora son independientes de Consultatio Argentina S.A.U. 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 de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.*

### **III. Responsabilidad de la Dirección de Consultatio Argentina S.A.U. en relación con los Estados Contables.**

*La Dirección de Consultatio Argentina S.A.U. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE),*

*y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.*

*En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de Consultatio Argentina S.A.U. 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.*

#### **IV. Responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los Estados Contables y la Memoria de los Administradores.**

*Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables 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 contables y el contenido de la memoria, en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.*

*Como parte de los controles sobre los estados contables, 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 contables 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 Argentina S.A.U.*

*d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de Consultatio Argentina S.A.U., 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 Consultatio Argentina S.A.U. 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 contables, 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 contables incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.*

*También proporcionamos a la Dirección de Consultatio Argentina S.A.U. una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.*

#### **V. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

*a) Los Estados Contables mencionados en el acápite I., y el correspondiente inventario, surgen de registros contables llevados y transcripción en el Libro Diario.*

*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) 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 2023, no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener la Sociedad personal a cargo.*

*f) Han sido aplicados, conforme sus incumbencias profesionales, 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 de Buenos Aires.*

*Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024.*