

Consultatio

Reseña informativa

**Estados financieros
intermedios condensados
al 31 de marzo de 2024**

Informe de revisión de los auditores independientes

Informe de la comisión fiscalizadora

ÍNDICE

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024	1
1. Perfil Corporativo	1
2. Hechos relevantes del ejercicio y posteriores	1
3. Segmentos de negocio.....	1
4. Estado actual de nuestros principales proyectos	2
5. Información contable resumida.....	11
6. Perspectivas futuras.....	12
Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera	15
Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales.....	16
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	17
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio	18
Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo.....	19
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	20
1. Información de la Sociedad	20
1.1 Información general	20
1.2 Estructura y organización del Grupo.....	20
1.3 Organización del negocio	21
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	21
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)....	21
2.2. Bases de consolidación.....	22
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea	22
2.4. Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	23
2.5 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	24
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados	25
3.1 Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV	25
3.2 Resultado por acción	25
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	26
4.1. Juicios críticos	26
4.2. Estimaciones significativas.....	27
5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades	28
5.1. Consolidación	28
5.2. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades	31
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados.	34
6.1. Propiedad, planta y equipo.....	34
6.2. Propiedades de inversión	35
6.3. Inventario.....	35
6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades	36
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados.....	36
6.6. Otros créditos	36

6.7. Inversiones en activos financieros	37
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado de flujos de efectivo)	38
6.9. Pasivo del contrato.....	38
6.10. Deudas comerciales.....	39
6.11. Impuesto a las ganancias.....	39
6.12. Deudas financieras	39
6.13. Otras deudas	39
6.14. Provisiones	40
6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	40
6.16. Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	40
6.17. Gastos de comercialización.....	41
6.18. Gastos de administración.....	41
6.19. Ingresos financieros	41
6.20. Costos financieros	41
6.21. Otros ingresos operativos	42
6.22. Otros egresos operativos	42
7. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias	42
8. Patrimonio.....	44
8.1. Capital social	44
9. Saldos y operaciones con partes relacionadas	44
9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas.....	44
9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas	45
9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales.....	45
9.4. Remuneración a la Administración	45
10. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos a Nordelta S.A., en carácter de beneficiaria de Fideicomisos ya liquidados	46
11. Instrumentos financieros	46
11.1 Instrumentos financieros por categoría.....	46
11.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera.....	47
12. Valor razonable de los activos y pasivos	47
13. Información sobre segmentos de negocio	49
14. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado	52
15. Documentación y registros de la Sociedad	53
16. Contexto político-económico en Argentina.....	53
17. Hechos posteriores	54
18. Aprobación de estados financieros intermedios consolidados condensados.	54
Estados intermedios separados condensados de situación financiera	55
Estados intermedios separados condensados de resultados integrales.....	56
Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio	57
Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio	58
Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo	59
Notas a los estados financieros intermedios separados condensados	60

1.	Información de la Sociedad	60
2.	Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados	60
2.1	Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)....	60
2.2	Información financiera presentada en moneda homogénea	61
2.3	Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	61
2.4	Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	62
3.	Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados.	63
3.1.	Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV	63
3.2.	Resultado por acción	64
4.	Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	64
4.1.	Juicios críticos	64
4.2.	Estimaciones significativas.....	66
5.	Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios separados condensados.	67
5.1	Propiedad, planta y equipo.....	67
5.2	Propiedades de inversión	67
5.3	Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades	68
5.4	Inventario.....	69
5.5	Créditos por venta de bienes y servicios prestados	69
5.6	Otros créditos	70
5.7	Inversiones en activos financieros	70
5.8	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo).....	71
5.9	Pasivo del contrato.....	71
5.10	Deudas comerciales.....	72
5.11	Impuesto a las ganancias a pagar.....	72
5.12	Deudas financieras	72
5.13	Otras deudas	72
5.14	Provisiones	73
5.15	Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	73
5.16	Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	73
5.17	Gastos de comercialización.....	74
5.18	Gastos de administración.....	74
5.19	Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos.....	74
5.20	Otros ingresos operativos.....	75
5.21	Otros egresos operativos	75
5.22	Ingresos financieros	75
5.23	Costos financieros.....	75
6.	Pasivo por impuesto diferido e impuestos a las ganancias.....	75
7.	Patrimonio.....	77
7.1.	Capital social	77
8.	Saldos y operaciones con partes relacionadas	77

8.1. Saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas	77
8.2. Operaciones con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas	78
8.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales	78
8.4. Remuneración a la Administración	79
9. Instrumentos financieros	79
9.1. Instrumentos financieros por categoría.....	79
9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera	80
10. Valor razonable de activos y pasivos.....	80
11. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado	82
12. Documentación y registros de la Sociedad	83
13. Contexto político-económico en Argentina.....	83
14. Hechos posteriores	84
15. Aprobación de estados financieros separados.....	84
INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS.....	85
INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS	87
INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.....	89

Consultatio S.A.

Estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 presentados en forma comparativa

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

Información legal

Razon social:	Consultatio S.A.
CUIT:	30-58748035-9
Domicilio legal:	Avenida Leandro N. Alem 815, Piso 12, Sector B
Actividad principal de la Sociedad:	Compra, venta, y/o transferencia por cualquier título de inmuebles aptos para cualquier destino, sean urbanos o rurales, ubicados en la República Argentina o en el exterior; y el desarrollo, fraccionamiento, loteo, subdivisión, urbanización y/o enajenación bajo cualquier modalidad jurídica nominada o innominada, de todo género de inmuebles; con las finalidades y/o destinos que, con sujeción a la normativa vigente, se estimare en cada caso más conveniente. Dirección, administración y ejecución de proyectos relacionados con la construcción, refacción y/o demolición de edificios comprendidos o no dentro de la legislación por propiedad horizontal. Compra, venta, administración e inversión en toda clase de valores mobiliarios e inmobiliarios, títulos, bonos y papeles de crédito de cualquier tipo y modalidad, creados o a crearse, en el país o en el exterior, y de carteras de inversión en general. Todo tipo de asesoramiento económico, financiero, bursátil e inmobiliario.
Inscripción en el Registro Público	Número de inscripción: 2224 Fecha: 13 de mayo de 1981 Última modificación: 19 de marzo de 2008, inscripta en la IGJ bajo el N° 6104, libro 39 de sociedades por acciones.
Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:	12 de mayo de 2080
Capital suscrito, integrado y autorizado a la oferta pública:	409.906.729 acciones ordinarias, escriturales de valor nominal \$ 1 con derecho a 1 voto por acción.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

Activo	Nota	31/03/2024	31/12/2023
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	19.391	20.065
Propiedades de inversión	6.2	272.967	331.963
Otros activos		92	92
Inventario	6.3	235.202	235.331
Inversiones en negocio conjunto y otras entidades	5.2 y 6.4	50.365	43.336
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	1.079	1.154
Otros créditos	6.6	13.026	16.469
Total del activo no corriente		592.122	648.410
Activo corriente			
Inventario	6.3	168.799	175.050
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	4.390	5.790
Otros créditos	6.6	14.307	12.520
Inversiones en activos financieros	6.7	185.114	264.199
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	7.785	8.695
Total del activo corriente		380.395	466.254
Total del activo		972.517	1.114.664
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		142.601	142.601
Resultados acumulados		364.611	466.689
Atribuible a los propietarios de la controlante		507.212	609.290
Participación no controladora		52.644	65.157
Total del patrimonio		559.856	674.447
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	7	176.265	202.452
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	7.579	-
Pasivo del contrato	6.9	122.283	118.530
Otras deudas	6.13	10	-
Provisiones	6.14	2	3
Total del pasivo no corriente		306.139	320.985
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	74.372	76.738
Deudas comerciales	6.10	8.957	11.331
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	603	754
Deudas financieras	6.12	19.393	22.722
Otras deudas	6.13	3.197	7.687
Total del pasivo corriente		106.522	119.232
Total del pasivo		412.661	440.217
Total del pasivo y del patrimonio		972.517	1.114.664

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Nota	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.15	17.339	32.412
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.16	(9.254)	(21.748)
Resultado bruto		8.085	10.664
Gastos de comercialización	6.17	(3.250)	(4.177)
Gastos de administración	6.18	(3.972)	(3.430)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(61.624)	(4.429)
Otros ingresos operativos	6.21	236	201
Otros egresos operativos	6.22	(1.297)	(1.119)
Resultado operativo		(61.822)	(2.290)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	5.2	7.029	2.366
Ingresos financieros	6.19	7.901	16.913
Costos financieros	6.20	(32.393)	(4.848)
Otros ingresos y egresos, netos		(67)	(46)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		1.608	(470)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		(77.744)	11.625
Impuesto a las ganancias	7	14.992	(7.671)
Resultado neto del periodo		(62.752)	3.954
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:			
Conversión de negocios en el extranjero		(51.839)	(3.362)
Total de otros resultados integrales		(51.839)	(3.362)
Resultados integrales del periodo		(114.591)	592
Resultado neto del periodo atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(60.427)	3.075
Participaciones no controladas		(2.325)	879
		(62.752)	3.954
Resultado integral del periodo atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(102.078)	912
Participaciones no controladas		(12.513)	(320)
		(114.591)	592
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)			
	3.2	(147,38)	7,50

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.**Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio
por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

	Aporte de los propietarios					Resultados acumulados					Patrimonio atribuible a:		
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Total
Saldos al 31/12/2023	410	86.938	52.378	2.875	142.601	9.604	235.765	71.246	150.074	466.689	609.290	65.157	674.447
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(60.427)	(60.427)	(60.427)	(2.325)	(62.752)
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(41.651)	-	(41.651)	(41.651)	(10.188)	(51.839)
Saldos al 31/03/2024	410	86.938	52.378	2.875	142.601	9.604	235.765	29.595	89.647	364.611	507.212	52.644	559.856

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio
por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Aporte de los propietarios					Resultados acumulados					Patrimonio atribuible a:		
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Total
Saldos al 31/12/2022	410	86.938	52.378	2.833	142.559	9.199	238.626	26.819	8.093	282.737	425.296	74.095	499.391
Compra de participación no controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.949)	(5.949)
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	3.075	3.075	3.075	879	3.954
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(2.163)	-	(2.163)	(2.163)	(1.199)	(3.362)
Saldos al 31/03/2023	410	86.938	52.378	2.833	142.559	9.199	238.626	24.656	11.168	283.649	426.208	67.826	494.034

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	31/03/2024	31/03/2023
Actividades operativas		
Resultado neto del periodo	(62.752)	3.954
<u>Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	(14.992)	7.671
Depreciación de PPE	93	186
Baja de PPE	27	89
Resultado por valuación de propiedades de inversión	61.624	4.429
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	27.518	(14.698)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	(7.029)	(2.366)
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(10.491)	(16.828)
Variación neta de provisiones	(1)	(2)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(5.414)	3.287
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	196	2.185
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
Aumento /(Disminución) de inventario	(4.191)	9.744
Disminución de otros créditos	1.656	1.609
Disminución/(Aumento) de créditos por ventas de bienes y servicios	1.475	(363)
Aumento /(Disminución) de fondos restringidos	-	100
Aumento de pasivos del contrato	11.878	19.989
(Disminución) de deudas comerciales, impuesto a las ganancias y otras	(10.268)	(5.026)
Pago impuesto a las ganancias	(353)	(1.281)
Flujo neto de efectivo (utilizado)/generado por las actividades operativas	(11.024)	12.679
Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(191.716)	(106.154)
Ventas de inversiones en activos financieros	202.754	98.905
Pago por incorporación de PPE	(185)	(586)
Pago por incorporación de propiedades de inversión	(2.628)	(1.323)
Flujo neto de efectivo generado/(utilizado) por las actividades de inversión	8.225	(9.158)
Actividades de financiación		
Pago de dividendos	-	(5.949)
Deudas financieras obtenidas (Nota 6.12)	4.100	-
Flujo neto de efectivo generado/(utilizado) en las actividades de financiación	4.100	(5.949)
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalente de efectivo	1.301	(2.428)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	8.695	29.560
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(2.211)	(5.956)
(Disminución)/Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	1.301	(2.428)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del periodo (Nota 6.8)	7.785	21.176
Operaciones que no afectan efectivo		
Anticipos de impuestos compensados	48	62

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de mayo 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

1. Información de la Sociedad

1.1 Información general

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

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

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

1.2 Estructura y organización del Grupo

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, la estructura organizacional del Grupo es la siguiente:



- (1) Negocio conjunto (única sociedad que no consolida).
- (2) Consultatio S.A. posee 45% de los derechos económicos y 100% de los derechos políticos.
- (3) La participación restante pertenece a Eduardo F. Costantini.
- (4) La participación restante pertenece a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de mayo 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

1.3 Organización del negocio

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo lleva a cabo sus emprendimientos inmobiliarios de acuerdo con la siguiente definición de segmentos:

Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas
49.9% (*) Nordelta	80% Oceana Puerto Madero	100% Catalinas Plaza
100% Puentes	50% Oceana Nordelta	100% (**) Catalinas Río
45% Las Garzas Blancas	70% Huergo 475	
	100% Quartier Ocampo	
	41.14% Oceana Bal Harbour	

(*) Corresponde al segmento de negocio "Urbanizaciones – Nordelta" tal lo descripto en Nota 14.

(**) Desarrollo de usos mixtos, mayormente residencial

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

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

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

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

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

La presente información financiera intermedia consolidado condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados deben ser leídos juntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de mayo 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del periodo actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente periodo, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.3, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

2.2. Bases de consolidación

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

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

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

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

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

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

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

2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

A efectos de reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 51,62% y 21,73% para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente y 287,87% para el periodo interanual comprendido entre el 31 de marzo de 2024 y 2023. En cuanto a la inflación del ejercicio 2023, la misma totalizó 211,41%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

En el ejercicio corriente, la Sociedad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2024. Las mismas se detallan a continuación:

Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos

En enero de 2020 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” referentes a la clasificación de pasivos en corrientes y no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1 de enero de 2024), permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes:

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos 12 meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

También aclara que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio u otros activos o servicios.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos significativos en los estados financieros consolidados condensados de la Sociedad.

Modificaciones a la NIIF 16 - Arrendamientos

En septiembre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 relacionadas con la medición de los arrendamientos en transacciones de venta con arrendamiento posterior, dado que no especificaba como medir dichos arrendamientos en una fecha posterior a la fecha de su reconocimiento inicial, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIIF 16, el pasivo por arrendamiento originado en una venta con arrendamiento posterior requiere que el vendedor-arrendatario mida el pasivo por arrendamiento de forma tal que no reconozca un resultado por el derecho de uso que retiene, no impidiendo que reconozca un resultado por la terminación parcial o total del arrendamiento.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos significativos en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

Modificaciones a la NIC 1 - Pasivos no corrientes con cláusulas de compromisos asumidos (“covenants”)

En octubre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 relacionadas con la clasificación de pasivos no corrientes que incluyen covenants, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada y en oportunidad a la aplicación de las modificaciones emitidas por el IASB sobre la clasificación de pasivos (ver apartado “Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos” de la presente Nota).

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los acuerdos de préstamos con covenants como pasivos no corrientes puede verse afectada cuando una entidad deba cumplir dicho covenant en o antes de la fecha del período que se informa aun cuando el covenant se evalúe posteriormente.

Adicionalmente, se incorporan ciertos requisitos adicionales de revelación en nota que permita comprender a los usuarios de los estados financieros el riesgo de que el pasivo no corriente pueda convertirse en exigible dentro de los 12 meses siguientes al período que se informa.

La aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en sus estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 relacionadas con los acuerdos de financiación con proveedores, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Dichas modificaciones introducen nuevos requerimientos de revelación de información cualitativa y cuantitativa en los estados financieros anuales asociadas a los mencionados acuerdos de financiación, como por ejemplo las condiciones contractuales, los saldos de los pasivos financieros, las liquidaciones realizadas, los vencimientos, etc. Las modificaciones no requieren la revelación de información comparativa.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos significativos en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

2.5 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

Resolución General CNV N° 972/2023

El 15 de agosto de 2023 se publicó en el BO la Resolución General CNV N° 972/2023, la cual establece que no se admitirá la aplicación anticipada de las NIIF y/o sus modificaciones, excepto que la CNV la admita específicamente.

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

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

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

Adicionalmente, dichas modificaciones incorporan requerimientos de información a revelar como por ejemplo una descripción de las restricciones que generan la ausencia de convertibilidad, una descripción cualitativa y cuantitativa de las

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

transacciones afectadas, los tipos de cambio utilizados y su metodología de estimación, una descripción de los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad por la ausencia de convertibilidad, entre otros.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados auditados del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir del 1° de enero de 2024 mencionadas precedentemente.

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

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

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

3.2 Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el periodo, el cual fue de 409.907.000 acciones durante los periodos

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023. Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023.

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

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado neto del periodo atribuible a los propietarios de la controlante	(60.427)	3.075
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones)	410	410
Resultado neto por acciones	(147,38)	7,50

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

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, la Sociedad ha evaluado que, en el proceso de cobro de anticipos a clientes previo a la entrega de las unidades, existen componentes significativos de financiación que deben ser reconocidos en forma separada, según lo

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

establecido en la NIIF 15, y que serán sujetos de ser activables en el inventario como costos de financiación, siguiendo lo definido por la NIC 23.

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

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión:

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

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

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

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

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

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

4.2. Estimaciones significativas

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

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

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

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión:

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad, complementadas por análisis de flujos de fondos descontados

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

efectuados por la Dirección de la Sociedad como parte de su control de gestión. El valor razonable obtenido refleja el valor de mercado de dichos bienes sobre la base de transacciones de contado.

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

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

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

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

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

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

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

5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades**5.1. Consolidación**

Las sociedades cuyos estados financieros son objeto de consolidación con la Sociedad y las respectivas tenencias de capital y derechos a voto, al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023 son las siguientes:

Sociedad	Relación	% del capital	% de los votos
Consultatio Argentina SAU	Subsidiaria	100,00	100,00
Las Garzas Blancas S.A.	Subsidiaria	45,03	100,00
Consultatio Real Estate LLC	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio Brokerage LLC	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio International Corp.	Subsidiaria	100,00	100,00

- **Consultatio Argentina SAU:** A través de esta sociedad y en adición a los proyectos que pueda desarrollar por su propia y exclusiva cuenta, Consultatio S.A. cumplirá con su compromiso de co-invertir en el desarrollo de un mínimo de tres proyectos inmobiliarios con el Fondo Común de Inversión denominado Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260. Para cada uno de estos proyectos se constituyeron o se prevé constituir Uniones Transitorias, que son controladas en forma indirecta por la Sociedad.

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

	31/03/2024	31/12/2023
Activo no corriente	18.962	19.699
Activo corriente	12.573	11.770
Total del activo	31.535	31.469
Patrimonio	30.893	30.857
Pasivo corriente	642	612
Total del pasivo	642	612
Total del pasivo y del patrimonio	31.535	31.469
	31/03/2024	31/3/2023
Resultado antes del impuesto a las ganancias	36	1.563
Impuesto a las ganancias	-	-
Resultado neto del periodo	36	1.563
Resultados integrales del periodo	36	1.563

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

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

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

	31/03/2024	31/12/2023
Activo no corriente	26.723	38.181
Activo corriente	715	867
Total del activo	27.438	39.048
Patrimonio	9.685	14.145
Pasivo no corriente	2.945	4.449
Pasivo corriente	14.808	20.454
Total del pasivo	17.753	24.903
Total del pasivo y del patrimonio	27.438	39.048
	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	119	-
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(546)	(419)
Impuesto a las ganancias	310	85
Resultado neto del periodo	(236)	(334)
Otros resultados integrales	(4.224)	(337)
Resultados integrales del periodo	4.460)	(671)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

- **Consultatio Real Estate LLC:** Su objeto social es el desarrollo, comercialización y administración de los proyectos Oceana Key Biscayne y Oceana Bal Harbour, a través de las subsidiarias constituidas a tal fin.

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

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

	31/03/2024	31/12/2023
Activo no corriente	1.215	1.746
Activo corriente	16.621	22.990
Total del activo	17.836	24.736
Patrimonio	17.630	24.404
Pasivo corriente	206	332
Total del pasivo	206	332
Total del pasivo y del patrimonio	17.836	24.736
	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	2.681	11.004
Resultado antes del impuesto a las ganancias	583	3.371
Resultado neto del periodo	583	3.371
Otros resultados integrales	(7.356)	(1.125)
Resultados integrales del periodo	(6.773)	2.246

- **Consultatio Brokerage LLC:** Su objeto social es la venta y administración de bienes inmuebles y demás operaciones inmobiliarias en general.

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

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

	31/03/2024	31/12/2023
Activo corriente	602	749
Total del activo	602	749
Patrimonio	584	737
Pasivo corriente	18	12
Total del pasivo	18	12
Total del pasivo y del patrimonio	602	749

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	115	562
Resultado antes del impuesto a las ganancias	73	240
Resultado neto del periodo	73	240
Otros resultados integrales	(226)	(47)
Resultados integrales del periodo	(153)	194

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

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

5.2. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

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

	31/03/2024	31/12/2023
Valor de la inversión en Nordelta SA		
valuada de acuerdo con el método de la participación (*)	50.272	43.243
Otras inversiones	93	93
Total	50.365	43.336

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

Los movimientos ocurridos durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 que han afectado el valor de las inversiones antes mencionadas corresponden a:

	31/03/2024	31/12/2023
Saldo al inicio del ejercicio	43.336	33.771
Resultado de inversión valuada con el método de la participación	7.029	40.739
Dividendos distribuidos (*)	-	(31.174)
Total	50.365	43.336

(*) Al 31 de diciembre 2023 los dividendos compensados ascendieron a \$ 28.628 millones

Inversión en Nordelta S.A.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la estructura organizacional de Nordelta S.A. es la siguiente:



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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

- **Nordelta Constructora S.A.:** Sociedad dedicada al desarrollo, construcción y compraventa de bienes inmuebles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, esta sociedad se encuentra en proceso de liquidación.
- **Redes y Servicios S.A.:** Sociedad prestadora de servicios de agua potable, cloacas, y sistemas de riego.
- **Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.:** Sociedad fiduciaria de Fideicomiso Golf Club Nordelta y Nordelta S.A. es beneficiario final de este fideicomiso.
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Broker inmobiliario.

A continuación, se detalla la información financiera consolidada resumida de Nordelta S.A. al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Activo	31/03/2024	31/12/2023
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipo	6.408	6.548
Propiedades de inversión	8.789	12.554
Inventario	184.237	181.453
Inversiones en otras entidades	73	72
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	25	57
Otros créditos	2.095	2.774
Total del activo no corriente	201.627	203.458
Activo corriente		
Inventario	56.468	62.220
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	864	995
Otros créditos	48.422	57.215
Inversiones en activos financieros	33.179	38.310
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.735	3.618
Total del activo corriente	141.668	162.358
Total del activo	343.295	365.826
Patrimonio		
Aportes de los propietarios	17.509	17.509
Resultados acumulados	88.449	74.408
Atribuible a los propietarios de la controlante	105.958	91.917
Total del patrimonio	105.958	91.917
Pasivo		
Pasivo no corriente		
Pasivo del contrato	21.983	21.455
Impuesto a las ganancias	6.862	-
Deudas por arrendamiento	14	79
Pasivo por impuesto diferido	55.726	52.173
Provisiones	155	223
Total del pasivo no corriente	84.740	73.930

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

	31/03/2024	31/12/2023
Pasivo corriente		
Pasivo del contrato	126.964	161.794
Deudas comerciales	6.614	10.096
Impuesto a las ganancias a pagar	16.370	25.603
Deudas sociales	999	1.561
Deudas por arrendamiento	159	222
Otras deudas	1.491	704
Total del pasivo corriente	152.597	199.980
Total del pasivo	237.337	273.909
Total del pasivo y del patrimonio	343.295	365.826

	31/03/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	21.983	21.455
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	126.964	161.794
Anticipos de clientes recibidos	148.947	183.249
Anticipos de clientes pendientes de recibir	43.996	72.093
Boletos de compraventa vigentes y señas	192.943	255.342

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

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	53.206	23.682
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(8.939)	(3.372)
Resultado bruto	44.267	20.310

Gastos de comercialización y administración	(6.491)	(4.754)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(3.765)	(255)
Otros ingresos operativos	24	200
Otros egresos operativos	(332)	(285)
Resultado operativo	33.703	15.216

Ingresos y costos financieros; incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(9.155)	(1.660)
Otros ingresos y egresos, Netos	(92)	(842)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	24.456	12.714

Impuesto a las ganancias	(10.415)	(7.970)
Resultado neto del ejercicio	14.041	4.744

Resultado neto del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controlante	14.041	4.744
	14.041	4.744

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

En los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

- La depreciación de propiedad, planta y equipo ascendió a \$ 140 millones y \$ 691 millones, respectivamente.
- Los intereses ganados ascendieron a \$ 120 millones y \$ 130 millones, respectivamente.
- Los intereses perdidos ascendieron a \$ 660 millones y \$ 689 millones, respectivamente.

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

6.1. Propiedad, planta y equipo

31/03/2024								
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del periodo	18.248	1.040	230	9.173	16.128	644	11	45.474
Altas	-	-	-	185	-	-	-	185
Bajas	-	-	-	-	-	(27)	-	(27)
Diferencia de conversión	(554)	(45)	-	(1)	-	-	-	(600)
Saldos al cierre del periodo	17.694	995	230	9.357	16.128	617	11	45.032
Depreciación								
Saldos al inicio del periodo	(4.684)	(730)	(148)	(5.247)	(13.977)	(612)	(11)	(25.409)
Depreciación	(87)	(26)	(3)	(191)	-	-	-	(307)
Diferencia de conversión	30	45	-	-	-	-	-	75
Saldos al cierre del periodo	(4.741)	(711)	(151)	(5.438)	(13.977)	(612)	(11)	(25.641)
Valores residuales al 31/03/2024	12.953	284	79	3.919	2.151	5	-	19.391
31/12/2023								
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	21.520	995	203	8.580	16.128	644	11	48.081
Altas	626	-	27	732	-	-	-	1.385
Bajas	(1.719)	-	-	(139)	-	-	-	(1.858)
Diferencia de conversión	547	45	-	-	-	-	-	592
Reclasificación	(2.726)	-	-	-	-	-	-	(2.726)
Saldos al cierre del ejercicio	18.248	1.040	230	9.173	16.128	644	11	45.474
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(5.563)	(575)	(139)	(4.608)	(13.977)	(606)	(11)	(25.479)
Depreciación	(499)	(108)	(9)	(779)	-	(6)	-	(1.401)
Bajas	1.406	-	-	140	-	-	-	1.546
Diferencia de conversión	(28)	(47)	-	-	-	-	-	(75)
Saldos al cierre del ejercicio	(4.684)	(730)	(148)	(5.247)	(13.977)	(612)	(11)	(25.409)
Valores residuales al 31/12/2023	13.564	310	82	3.926	2.151	32	-	20.065

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

6.2. Propiedades de inversión

	31/03/2024			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	185.636	16.470	129.857	331.963
Disminución por revaluación	(56.685)	(4.939)	-	(61.624)
Altas	1.014	-	1.614	2.628
Saldo al cierre del periodo	129.965	11.531	131.471	272.967

	31/12/2013			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	115.198	7.019	126.770	248.987
Incremento por revaluación	66.605	6.676	-	73.281
Altas	3.833	-	3.087	6.920
Bajas	-	(294)	-	(294)
Transferencia desde inventario	-	657	-	657
Transferencia desde PP&E	-	2.412	-	2.412
Saldo al cierre del ejercicio	185.636	16.470	129.857	331.963

En los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 43 millones y \$ 82 millones, respectivamente, en concepto de alquileres.

6.3. Inventario

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Inventario terminado	13.604	19.274
Inventario en proceso (*)	208.699	197.476
Inventario de tierras	12.899	18.581
Total	235.202	235.331
Corrientes		
Inventario terminado (*)	87.918	101.699
Inventario de reventa	1.469	381
Inventario en proceso (*)	62.528	58.309
Inventario - materiales	16.884	14.661
Total	168.799	175.050

(*) Los costos financieros activados al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 1.165,3 millones y \$ 2.676,6 millones, respectivamente.

(*) Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, incluye gastos de obra por:

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	1.335	1.613
Otros beneficios al personal	5	17
Viáticos y movilidad	30	27
Depreciación de PPE	214	208
Servicios de terceros	891	1.396
Combustibles y otros	377	292
Seguros	-	28
Electricidad y otros servicios	13	15
Gastos diversos	162	56
Total	3.027	3.652

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

	31/03/2024	31/12/2023
Nordelta SA	50.272	43.243
Otras inversiones	93	93
Total	50.365	43.336

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

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

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	1.079	1.154
Total	1.079	1.154
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	4.780	6.342
Deudores por alquileres	30	42
Subtotal	4.810	6.384
Previsión para deudores incobrables	(420)	(594)
Total	4.390	5.790

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	31/03/2024				
	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (*)	Disminuciones (*)	Diferencia de conversión	Resultado por la posición monetaria neta
Previsión para deudores incobrables	(595)	(3)	-	(12)	190
Total al 31/03/2024	(595)	(3)	-	(12)	190
Total al 31/12/2023	(493)	(3)	115	(215)	2

(*) Los aumentos se exponen en la Nota 6.17 Gastos de comercialización y las disminuciones en la Nota 6.21 Otros ingresos operativos

6.6. Otros créditos

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Anticipos a proveedores	3.007	5.452
Gastos diferidos (*)	7.489	7.700
Créditos fiscales	2.321	3.044
Crédito UTE	199	273
Total	13.026	16.469

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

	31/03/2024	31/12/2023
Corrientes		
Gastos diferidos (*)	4.140	4.207
Anticipos de impuestos del exterior	113	102
Anticipos de honorarios a directores y sindicatos	111	140
Crédito UTE	16	21
Gastos a recuperar	2.553	1.543
Salvos con partes relacionadas (Nota 9)	2.873	732
Anticipos a proveedores	4.211	5.278
Otros créditos a cobrar	58	94
Diversos	232	403
Total	14.307	12.520

(*) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente y serán reconocidos en resultados al momento del reconocimientos del ingreso por venta relacionado. Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 el monto imputado a resultados de dichos costos ascendió a \$ 592 millones y \$ 908 millones, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	31/03/2024	31/12/2023
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares	7.029	17.173
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	4.041	4.916
Valores representativos de deuda en dólares	164.757	241.419
Valores representativos de deuda en pesos	8.788	691
Valores descontados	499	-
Total	185.114	264.199

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el detalle de las inversiones por instrumento es la siguiente:

	31/03/2024	31/12/2023
Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión		
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C - US\$	2.830	9.895
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B - \$	1.655	632
Consultatio Deuda Argentina - Clase B - \$	-	3.119
Consultatio Ahorro Plus - Clase B - \$	42	1.127
FBA Renta - \$	-	1
Allaria Ahorro - Clase B - \$	15	29
Delta Performance - Clase B - \$	19	4
Novus Liquidez - Clase B - \$	-	2
Novus Liquidez - Clase D - \$	9	2
CI SPC - Total Investment SP Class B - US\$	4.199	5.957
Fondo de Liquidez Clase D - US\$	2.301	1.321
Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión	11.070	22.089

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2024	31/12/2023
Valores representativos de deuda		
United States Treasury Security Bills - US\$	16.598	90.161
United States Treasury Notes - US\$	16.386	29.980
Letra del Tesoro Nacional -\$	5.861	-
United States Treasury Notes - US\$	71.308	71.786
Letra del Tesoro Nacional - US\$	44.336	32.233
Obligaciones negociables -\$	-	17.950
Obligaciones negociables - US\$	19.056	-
Valores descontados	499	-
Total valores representativos de deuda	174.044	242.110
Total inversiones en activos financieros	185.114	264.199

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

	31/03/2024	31/03/2023
Efectivo y saldos en bancos	8.695	29.560
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	8.695	29.560
Efectivo y saldos en bancos	7.785	21.176
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	7.785	21.176

6.9. Pasivo del contrato

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos de clientes recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	31/03/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	122.283	118.530
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	74.372	76.738
Anticipos de clientes recibidos	196.655	195.268
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	58.942	85.290
Contratos con clientes vigentes y señas	255.597	280.558

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

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

El monto imputado a resultados como ingreso por venta de bienes de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 10.491 millones y \$ 16.828 millones, respectivamente.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

6.10. Deudas comerciales

	31/03/2024	31/12/2023
Proveedores	2.295	4.379
Provisiones facturas a recibir	6.662	6.884
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	-	68
Total	8.957	11.331

6.11. Impuesto a las ganancias

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	7.579	-
Total	7.579	-

Corrientes

Impuesto a las ganancias a pagar	603	754
Total	603	754

6.12. Deudas financieras

	31/03/2024	31/12/2023
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	19.393	22.722
Total	19.393	22.722

	31/03/2024						
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio	Resultado por la posición monetaria neta	Intereses	Saldos al final del periodo/ ejercicio
Deudas financieras	22.722	4.100	-	(7.493)	-	64	19.393
Total al 31/03/2024	22.722	4.100	-	(7.493)	-	64	19.393
Total al 31/03/2023	17.446	-	-	(537)	-	50	16.959

6.13. Otras deudas

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Provisión honorarios a directores y síndicos	10	-
Total	10	-

Corrientes

Remuneraciones y cargas sociales	372	481
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	1.131	5.455
Depósitos en garantía	21	30
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	19	139
Provisión honorarios a directores y síndicos	111	139
Retenciones a depositar	417	139
Provisión impuesto inmobiliario a pagar	78	-
Dividendos a pagar	-	52
Anticipo recibido por venta de terreno	508	952
Bienes personales responsable sustituto	90	148
Diversos	450	152
Total	3.197	7.687

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

6.14. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Bajas	Saldos al final del periodo/ ejercicio
Contingencias	3	(1)	-	2
Total al 31/03/2024	3	(1)	-	2
Total al 31/12/2023	11	(8)	-	3

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

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

Adicionalmente, en la Nota 10 se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas al negocio conjunto Nordelta S.A. y a los Fideicomisos Nordelta Niella (liquidado), Golf Club Nordelta (liquidado) y Los Alisos (liquidado), de los cuales Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por venta de bienes	17.296	32.330
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	43	82
Total	17.339	32.412

Los ingreso por venta de bienes se reconocen en un momento en el tiempo. Mientras que los ingresos por alquileres y otros servicios se reconocen a lo largo del tiempo.

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

	31/03/2024	31/03/2023
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (a)	121.354	151.860
Altas	16	-
Diferencia de conversión	(9.125)	(2.162)
Existencia de inventario al cierre del periodo (a)	(102.991)	(127.950)
Costo de los bienes vendidos	9.254	21.748

(a) Inventario terminado y reventa.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

6.17. Gastos de comercialización

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	155	194
Otros honorarios y retribuciones	165	-
Depreciación de PPE	54	68
Expensas	313	148
Gastos de informática	20	455
Impuestos, tasas y contribuciones	903	839
Comisiones	473	1.056
Gastos de marketing	628	448
Gastos de reparación y mantenimiento	219	353
Electricidad y otros servicios	11	13
Gastos de ventas	126	407
Gastos de posventa	166	-
Deudores incobrables	5	1
Gastos diversos	12	195
Total	3.250	4.177

6.18. Gastos de administración

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	1.709	1.570
Otros beneficios al personal	119	94
Viáticos y movilidad	13	15
Retribuciones directores y síndicos	31	31
Otros honorarios y retribuciones	433	727
Depreciación de PPE	39	37
Expensas	15	21
Impuestos, tasas y contribuciones	434	356
Gastos de reparación y mantenimiento	11	12
Electricidad y otros servicios	13	18
Gastos bancarios	123	94
Seguros	15	19
Alquileres	1	1
Gastos de informática	839	368
Gastos diversos	177	67
Total	3.972	3.430

6.19. Ingresos financieros

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	-	14.698
Diferencia de cambio	7.302	1.279
Intereses ganados	599	936
Total	7.901	16.913

6.20. Costos financieros

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	27.518	-
Resultado de instrumentos financieros derivados	-	58
Diferencia de cambio	4.805	4.257
Intereses perdidos	70	533
Total	32.393	4.848

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

6.21. Otros ingresos operativos

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por otros servicios prestados	72	115
Resultados por cesiones y rescisiones	164	66
Recupero de deudores incobrables	-	20
Total	236	201

6.22. Otros egresos operativos

	31/03/2024	31/03/2023
Costos adicionales por obras	612	925
Impuesto al valor agregado no recuperable	333	194
Resultados por cesiones y rescisiones	352	-
Total	1.297	1.119

7. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias

Con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas para el pago del impuesto a las ganancias. La escala vigente al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

31 de marzo de 2024 (en pesos)					
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el	
Más de \$	A \$			excedente de \$	
\$ 0	\$ 34.703.523,08	\$ 0	25%	\$ 0	
\$ 34.703.523,08	\$ 347.035.230,79	\$ 8.675.880,77	30%	\$ 34.703.523,08	
\$ 347.035.230,79	En adelante	\$ 102.375.393,08	35%	\$ 347.035.230,79	

31 de diciembre de 2023 (en pesos)					
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el	
Más de \$	A \$			excedente de \$	
\$ 0	\$ 14.301.209	\$ -	25%	\$ -	
\$ 14.301.209	\$ 143.012.092	\$ 3.575.302	30%	\$ 14.301.209	
\$ 143.012.092	En adelante	\$ 42.188.567	35%	\$ 143.012.092	

Considerando lo mencionado precedentemente, al 31 de marzo de 2024 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

La Sociedad aplicó la tasa del 35% para el cálculo del impuesto a las ganancias del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.

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

	31/03/2024	31/03/2023
Impuesto a las ganancias corriente	(9.378)	(4.253)
Impuesto a las ganancias diferido	24.370	(3.418)
Impuesto a las ganancias	14.992	(7.671)

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado del periodo antes del impuesto a las ganancias	(77.744)	11.625
Tasa vigente del impuesto	35%	33%
Importe resultante a la tasa del impuesto	27.210	(3.778)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en negocios conjuntos	2.461	769
Resultado por posición monetaria neta y otros	(14.679)	(4.662)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	14.992	(7.671)

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023:

	31/12/2023	Resultado	Otros resultados integrales	31/03/2024
Propiedad, planta y equipo	(4.415)	(984)	(1)	(5.400)
Propiedades de inversión	(112.278)	20.197	-	(92.081)
Otros activos	(30)	(1)	-	(31)
Inventario	(100.674)	(4.575)	1.447	(103.802)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(1.672)	567	(68)	(1.173)
Otros créditos	(5.008)	209	-	(4.799)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(2.823)	1.533	690	(600)
Pasivos del contrato	20.530	9.855	-	30.385
Provisión para contingencias	926	(243)	(22)	661
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(69)	31	-	(38)
Quebrantos	3.061	(2.219)	(229)	613
Pasivo por impuesto diferido neto	(202.452)	24.370	1.817	(176.265)

	31/12/2022	Resultado	Otros resultados integrales	31/03/2023
Propiedad, planta y equipo	(6.481)	(153)	(10)	(6.644)
Propiedades de inversión	(85.674)	1.263	-	(84.411)
Otros activos	(29)	-	-	(29)
Inventario	(86.810)	(1.321)	(221)	(88.352)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(1.116)	198	(164)	(1.082)
Otros créditos	(5.291)	135	-	(5.156)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(4.620)	(3.107)	132	(7.595)
Pasivos del contrato	26.002	1.560	-	27.562
Provisión para contingencias	592	54	(6)	640
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(244)	71	-	(173)
Quebrantos y créditos impositivos	3.757	(2.118)	175	1.814
Pasivo por impuesto diferido neto	(159.914)	(3.418)	(94)	(163.426)

El pasivo por impuesto diferido relacionado con diferencias temporarias de las inversiones en negocios conjuntos que no fue reconocido debido a que la Sociedad es capaz de controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y es probable que las mismas no se reviertan en el futuro previsible tal como lo prevé el párrafo 39 de la NIC 12 asciende a \$ 10.126 millones y \$ 14.930 millones al 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente.

Asimismo, al 31 de marzo de 2024 la Sociedad posee quebrantos impositivos que estima recuperables y cuya fecha de prescripción son los siguientes:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

Año de prescripción	31/03/2024
2026	383
2027	65
2028	165
Total	613

8. Patrimonio

8.1. Capital social

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 el capital social de Consultatio S.A. asciende a \$ 409,9 millones encontrándose totalmente suscrito, integrado e inscripto.

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

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas

9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos de las sociedades consolidadas con otras partes relacionadas son los siguientes:

	31/03/2024	31/12/2023
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	4.527	14.773
	4.527	14.773
Otros créditos		
Accionistas	976	702
Consultatio Investments S.A.	1.850	-
Nordelta S.A.	4	6
Lago Norte Propiedades S.A.	43	24
	2.873	732
Pasivo corriente		
Deudas comerciales		
Consultatio Asset Management S.A.	-	68
	-	68
Pasivos del contrato		
Accionistas	479	726
	479	726
Deudas financieras		
Nordelta S.A. (*)	19.393	22.722
	19.393	22.722
Otras deudas		
Accionistas	19	131
Lago Norte Propiedades S.A.	-	8
	19	139

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 con otras partes relacionadas no consolidadas son las siguientes:

	Ganancia/(pérdida)	
	31/03/2024	31/03/2023
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Nordelta S.A.	-	(1)
Accionistas	-	(1.154)
Consultatio Asset Management S.A.	(83)	(1)
Inventario		
Comisiones		
Lago Norte Propiedades S.A.	(19)	(3)
Costos financieros		
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	(992)	(162)
Intereses		
Nordelta S.A.	(46)	(39)
Otros ingresos		
Fletamiento Avión		
Accionistas	42	34

9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

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

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023.

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

9.4. Remuneración a la Administración

Durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	31/03/2024	31/03/2023
Beneficios a corto plazo	26	27

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

10. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos a Nordelta S.A., en carácter de beneficiaria de Fideicomisos ya liquidados

En relación con dichas causas, no existen actualizaciones que mencionar que hayan ocurrido en el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024. Para mayor detalle e información remitirse a la Nota 11 de los estados financieros consolidados emitidos al 31 de diciembre de 2023.

11. Instrumentos financieros

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

11.1 Instrumentos financieros por categoría

	31/03/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	93	93
Otros créditos (*)	-	3.320	3.320
Créditos por venta de bienes y servicios	-	5.469	5.469
Inversiones en activos financieros	185.114	-	185.114
Efectivo y equivalente de efectivo	-	7.785	7.785
	185.114	16.667	201.781

	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	93	93
Otros créditos (*)	-	1.429	1.429
Créditos por venta de bienes y servicios	-	6.944	6.944
Inversiones en activos financieros	264.199	-	264.199
Fondos restringidos	-	-	-
Efectivo y equivalente de efectivo	-	8.695	8.695
	264.199	17.161	281.360

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

	31/03/2024		31/12/2023	
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros				
Otras deudas (*)	635	635	460	460
Deudas financieras	19.393	19.393	22.722	22.722
Deudas comerciales	8.957	8.957	11.331	11.331
	28.985	28.985	34.513	34.513

(*) No incluye pasivos laborales ni pasivos fiscales.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

11.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-		Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 31/03/2024
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,21	855,0000	183
Otros créditos	UY\$	9	22,8529	206
Total activo no corriente en moneda extranjera				389
Activo corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	4	855,0000	3.237
Otros créditos	US\$	6	855,0000	5.270
Otros créditos	UY\$	9	22,8529	198
Inversiones en activos financieros	US\$	203	855,0000	173.637
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	8	855,0000	6.840
Total activo corriente en moneda extranjera				185.481
Total activo en moneda extranjera				185.870
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$	5	858,0000	4.290
Deudas financieras	US\$	22	858,0000	19.393
Otras deudas	UY\$	1	22,8529	23
Total pasivo corriente en moneda extranjera				23.706
Total pasivo en moneda extranjera				23.706
Posición neta				162.164

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

12. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

31/03/2024				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	185.114	-	-	185.114
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	129.965	129.965
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	11.531	-	11.531
Total	185.114	11.531	129.965	326.610

31/12/2023				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	264.199	-	-	264.199
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	185.636	185.636
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	16.470	-	16.470
Total	264.199	16.470	185.636	466.305

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

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

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

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

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

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogenización: • Superficie • Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,93 Valores factores de homogenización: 0,62 - 1 0,80 - 1,25

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/03/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	16.470	(4.939)	-	11.531	(4.939)
Propiedades de inversión - Nivel 3	185.636	(56.685)	1.014	129.965	(56.685)
Total	202.106	(61.624)	1.014	141.496	(61.624)

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/03/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	7.019	(222)	-	6.797	(222)
Propiedades de inversión - Nivel 3	115.198	(4.207)	566	111.557	(4.207)
Total	122.217	(4.429)	566	118.354	(4.429)

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

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

13. Información sobre segmentos de negocio

La NIIF 8 requiere que la Sociedad proporcione información acerca de sus segmentos de operaciones sobre la base de informes internos evaluados regularmente por el presidente de la Sociedad, máxima autoridad en la toma de decisiones, a fin de asignar recursos y de evaluar el rendimiento de los distintos segmentos.

Los segmentos definidos de acuerdo con la NIIF 8 son:

- **Urbanizaciones Nordelta:** Desarrollo, comercialización y administración de emprendimientos inmobiliarios, para usos múltiples. Su actividad principal incluye la revalorización de la tierra, destinada a la venta de lotes unifamiliares (a usuarios finales) y macrolotes a otras desarrolladoras. El segmento corresponde a Nordelta S.A. (negocio conjunto).
- **Urbanizaciones:** Desarrollo, comercialización y administración de emprendimientos inmobiliarios, para usos múltiples. Su actividad principal incluye la revalorización de la tierra, destinada a la venta de lotes unifamiliares (a usuarios finales) y macrolotes a otras desarrolladoras. Actualmente el segmento incluye: En Argentina, Puertos; en Uruguay, Las Garzas.
- **Edificios Residenciales:** Desarrollo de complejos residenciales, principalmente destinados a la venta. Actualmente el segmento incluye: En Argentina, Quartier Ocampo, Oceana Puerto Madero, Oceana Nordelta, y Huergo 475; en Estados Unidos, Oceana Bal Harbour.
- **Torres Corporativas:** Desarrollo de oficinas corporativas triple A, principalmente destinadas al alquiler y/o venta. Actualmente el segmento incluye: Torre Catalinas Plaza y Torre Catalinas Rio.

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2024						
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	53.206	10.453	6.886	-	70.545	(53.206)	17.339
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(8.939)	(4.684)	(4.570)	-	(18.193)	8.939	(9.254)
Resultado bruto del segmento	44.267	5.769	2.316	-	52.352	(44.267)	8.085
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(3.765)	(61.624)	-	-	(65.389)	3.765	(61.624)
Resultado total del segmento	40.502	(55.855)	2.316	-	(13.037)	(40.502)	(53.539)
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(8.283)	(8.283)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	7.029	7.029
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-	-	-	-	(22.884)	(22.884)
Otros ingresos y egresos, netos	-	-	-	-	-	(67)	(67)
Resultado antes de impuestos	40.502	(55.855)	2.316	-	(13.037)	(64.707)	(77.744)

	31/03/2024						
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Propiedades de inversión	8.789	146.943	-	126.024	281.756	(8.789)	272.967
Inventario	240.705	289.652 (1.)	114.349 (3.)	-	644.706	(240.705)	404.001
Créditos por ventas de bienes y servicios	889	1.054	4.835	-	6.778	(1.309)	5.469
Otros créditos	50.517	16.299	2.474	-	69.290	(41.957)	27.333
Activos del segmento	300.900	453.948	121.658	126.024	1.002.530	(292.760)	709.770
Otros activos	-	-	-	-	-	262.747	262.747
Total activos	300.900	453.948	121.658	126.024	1.002.530	(30.013)	972.517
Pasivos del contrato	148.947	140.594 (2.)	56.061 (4.)	-	345.602	(148.947)	196.655
Pasivos del segmento	148.947	140.594	56.061	-	345.602	(148.947)	196.655
Otros pasivos	-	-	-	-	-	216.006	216.006
Total pasivos	148.947	140.594	56.061	-	345.602	67.059	412.661

(1) Incluye \$ 26.697 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(2) Incluye \$ 8.077 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(3) Incluye \$ 32.826 y \$ 71.473 millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

(4) Incluye \$ 3.095 y \$ 52.229 millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/03/2023								
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones		Edificios residenciales		Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	23.682	13.547	-	18.863	-	3	56.095	(23.683)	32.412
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(3.372)	(6.154)	-	(15.594)	-	-	(25.120)	3.372	(21.748)
Resultado bruto del segmento	20.310	7.393		3.269		3	30.975	(20.311)	10.664
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(255)	(4.419)	-	-	-	(10)	(4.684)	255	(4.429)
Resultado total del segmento	20.055	2.974		3.269		(7)	26.291	(20.056)	6.235
Gastos operativos	-	-		-		-	-	(8.525)	(8.525)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-		-		-	-	2.366	2.366
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-		-		-	-	11.595	11.595
Otros ingresos y egresos	-	-		-		-	-	(46)	(46)
Resultado antes de impuestos	20.055	2.974		3.269		(7)	26.291	(14.666)	11.625

31/12/2023							
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Propiedades de inversión	12.554	206.174	-	125.789	344.517	(12.554)	331.963
Inventario	243.675	295.485 (1.)	114.896 (3.)	-	654.056	(243.675)	410.381
Créditos por ventas de bienes y servicios	1.051	1.288	6.250	-	8.589	(1.645)	6.944
Otros créditos	59.999	18.501	3.857	-	82.357	(53.375)	28.989
Activos del segmento	317.279	521.448	125.003	125.789	1.089.519	(311.249)	778.277
Otros activos	-	-	-	-	-	336.387	336.387
Total activos	317.279	521.448	125.003	125.789	1.089.519	25.138	1.114.664
Pasivos del contrato	183.249	142.147 (2.)	53.121 (4.)	-	378.517	(183.249)	195.268
Pasivos del segmento	183.249	142.147	53.121	-	378.517	(183.249)	195.268
Otros pasivos	-	-	-	-	-	244.949	244.949
Total pasivos	183.249	142.147	53.121	-	378.517	61.700	440.217

(1) Incluye \$ 25.217 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(2) Incluye \$ 7.592 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(3) Incluye \$ 35.990 y \$ 64.125 millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

(4) Incluye \$ 4.495 y \$ 48.625 millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

31/03/2024				
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	14.539	119	2.681	17.339
Propiedad, planta y equipo	18.176	-	1.215	19.391
Propiedades de inversión	272.967	-	-	272.967
Inventario	208.505	26.697	-	235.202
Otros activos	92	-	-	92
Total	499.740	26.697	1.215	527.652

31/03/2023				
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	21.409	-	11.003	32.412

31/12/2023				
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Propiedad, planta y equipo	18.320	-	1.745	20.065
Propiedades de inversión	331.963	-	-	331.963
Inventario	197.096	38.235	-	235.331
Otros activos	92	-	-	92
Total	547.471	38.235	1.745	587.451

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

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

La Sociedad ha presentado la documentación solicitada junto con un recurso administrativo cuestionando la señalada Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

Si bien a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no se ha recibido ninguna notificación o información adicional a la arriba descrita, por lo que no es posible estimar el efecto de esta cuestión, en opinión de la Dirección de la Sociedad, y sus asesores legales internos y externos, existen razonables posibilidades de éxito en la procura de revocación de la mencionada Disposición N°1.

15. Documentación y registros de la Sociedad

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

16. 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.

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. Con fecha 14 de marzo de 2024, el DNU N°70/2023 fue rechazado por Senado de la Nación y su vigencia debe ser debatida por la Cámara de Diputados..

El 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 BBCRA. 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.

El 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 aprobó en forma general dicha ley sin incluir el paquete fiscal. Sin embargo, debido a la falta de acuerdos para aprobar artículos claves durante la sesión del 6 de febrero de 2024, el proyecto de ley fue retirado del Congreso de la

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

Nación. Con fecha 9 de abril de 2024, el Gobierno Nacional envió el último borrador del nuevo proyecto de ley de Bases para su tratamiento en comisiones a partir de la segunda quincena de abril de 2024. Adicionalmente, también envió al Congreso una nueva versión del proyecto de "Ley de medidas fiscales paliativas y relevantes", este último proyecto incluye la restitución del impuesto a las ganancias para los empleados en relación de dependencia, un nuevo régimen de regularización de activos y una moratoria de deudas tributarias, aduaneras y de la seguridad social vencidas hasta el 31 de marzo de 2024. Con fecha 30 de abril de 2024, la Cámara de Diputados dio media sanción a ambos proyectos, trasladándose la discusión final al Senado de la Nación.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad han considerado los impactos de las medidas que entraron en vigencia hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, y evaluaron la necesidad de realizar ajustes o revelaciones adicionales a dichos estados financieros intermedios separados condensados.

17. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de marzo de 2024 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de mayo de 2024, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia, a excepción de lo mencionado en el párrafo siguiente, de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

Con fecha 25 de abril de 2024 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución de resultados acumulados: \$ 7.504 millones para la constitución de reserva legal, \$ 24.740 millones para la distribución de dividendos, y \$ 117.830 millones para la constitución de reserva facultativa.

18. Aprobación de estados financieros intermedios consolidados condensados.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de mayo de 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados.
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.**Estados intermedios separados condensados de situación financiera****al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023**

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

	Nota	31/03/2024	31/12/2023
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	18.177	18.318
Propiedades de inversión	5.2	272.967	331.963
Otros activos		92	92
Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades	5.3	193.498	236.629
Inventario	5.4	137.227	133.352
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	180	261
Otros créditos	5.6	10.019	11.695
Total del activo no corriente		632.160	732.310
Activo corriente			
Inventario	5.4	125.729	123.899
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	222	218
Otros créditos	5.6	18.061	20.127
Inversiones en activos financieros	5.7	57.767	83.644
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	1.259	1.367
Total del activo corriente		203.038	229.255
Total del activo		835.198	961.565
Patrimonio neto			
Aportes de los propietarios		142.601	142.601
Resultados acumulados		364.611	466.689
Total del patrimonio		507.212	609.290
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	6	160.363	183.987
Pasivo del contrato	5.9	70.054	69.905
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	6.338	-
Otras deudas	5.13	872	1.518
Provisiones	5.14	2	3
Total del pasivo no corriente		237.629	255.413
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	62.464	60.731
Deudas comerciales	5.10	6.546	6.999
Deudas financieras	5.12	19.393	22.722
Otras deudas	5.13	1.954	6.410
Total del pasivo corriente		90.357	96.862
Total del pasivo		327.986	352.275
Total del pasivo y del patrimonio		835.198	961.565

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.**Estados intermedios separados condensados de resultados integrales
por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

	Nota	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.15	10.333	13.549
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.16	(4.612)	(6.154)
Resultado bruto		5.721	7.395
Gastos de comercialización	5.17	(2.353)	(2.899)
Gastos de administración	5.18	(2.970)	(2.310)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(61.624)	(4.429)
Otros ingresos operativos	5.20	200	204
Otros egresos operativos	5.21	(810)	(517)
Resultado operativo		(61.836)	(2.556)
Resultado de inversiones subsidiarias y negocios conjuntos	5.19	(887)	4.023
Ingresos financieros	5.22	7.424	8.330
Costos financieros	5.23	(23.504)	(1.843)
Otros ingresos y egresos, netos		(82)	(100)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.244	91
Resultado antes del impuesto a las ganancias		(76.641)	7.945
Impuesto a las ganancias	6	16.214	(4.870)
Resultado neto del periodo		(60.427)	3.075
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:			
Conversión de negocios en el extranjero		(41.651)	(2.163)
Total de otros resultados integrales		(41.651)	(2.163)
Resultados integrales del periodo		(102.078)	912
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)	3.2	(147,38)	7,50

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.
Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio
por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Aporte de los propietarios					Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2023	410	86.938	52.378	2.875	142.601	9.604	235.765	71.246	150.074	466.689	609.290
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(60.427)	(60.427)	(60.427)
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(41.651)	-	(41.651)	(41.651)
Saldos al 31/03/2024	410	86.938	52.378	2.875	142.601	9.604	235.765	29.595	89.647	364.611	507.212

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.
Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio
por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Aporte de los propietarios					Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2022	410	86.938	52.378	2.833	142.559	9.199	238.626	26.819	8.093	282.737	425.296
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	3.075	3.075	3.075
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(2.163)	-	(2.163)	(2.163)
Saldos al 31/03/2023	410	86.938	52.378	2.833	142.559	9.199	238.626	24.656	11.168	283.649	426.208

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.**Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo
por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

	31/03/2024	31/03/2023
Actividades operativas		
Resultado neto del período	(60.427)	3.075
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	(16.214)	4.870
Depreciaciones de PPE	85	178
Baja de PPE	27	89
Resultado por valuación de propiedades de inversión	61.624	4.429
Resultados generados por inversiones en activos financieros	19.289	(7.035)
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	887	(4.023)
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(9.370)	(12.873)
Variación neta de provisiones	(1)	-
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(7.166)	667
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	7	12
 <u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
(Aumento) de inventario	(5.491)	(2.769)
Disminución/(Aumento) de créditos por ventas	77	(23)
Disminución de otros créditos	3.742	658
Disminución de fondos restringidos	-	93
Aumento de pasivos del contrato	11.252	13.378
(Disminución) de deudas comerciales, impuesto a las ganancias y otras	(5.681)	(3.336)
Pago impuesto a las ganancias	(353)	(958)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades operativas	(7.713)	(3.568)
 Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(59.158)	(48.813)
Ventas de inversiones en activos financieros	65.746	48.402
Pagos por incorporaciones de PPE	(185)	(586)
Pagos por incorporaciones de propiedades de inversión	(2.628)	(1.323)
Dividendos cobrados de subsidiarias y negocios conjuntos	-	3.592
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	3.775	1.272
 Actividades de financiación		
Deudas financieras obtenidas (Nota 5.12)	4.100	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	4.100	-
 Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	162	(2.296)
 Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo (Nota 5.8)	1.367	7.874
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(270)	(1.164)
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	162	(2.296)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo (Nota 5.8)	1.259	4.414
 <u>Operaciones que no implicaron movimiento de efectivo</u>		
Anticipos de impuesto compensados	48	62

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

1. Información de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

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

La presente información financiera intermedia separada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados deben ser leídos juntamente con los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios separados condensados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente periodo, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.2., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2024, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del periodo sobre el que se informa.

A efectos de reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 51,62% y 21,73% para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente y 287,87% para el periodo interanual comprendido entre el 31 de marzo de 2024 y 2023. En cuanto a la inflación del ejercicio 2023, la misma totalizó 211,41%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

En el ejercicio corriente, la Sociedad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2024. Las mismas se detallan a continuación:

Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos

En enero de 2020 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” referentes a la clasificación de pasivos en corrientes y no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1 de enero de 2024), permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes:

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos 12 meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

También aclara que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio u otros activos o servicios.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos significativos en los estados financieros separados condensados de la Sociedad.

Modificaciones a la NIIF 16 - Arrendamientos

En septiembre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 relacionadas con la medición de los arrendamientos en transacciones de venta con arrendamiento posterior, dado que no especificaba como medir dichos arrendamientos en una fecha posterior a la fecha de su reconocimiento inicial, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

Tras la modificación a la NIIF 16, el pasivo por arrendamiento originado en una venta con arrendamiento posterior requiere que el vendedor-arrendatario mida el pasivo por arrendamiento de forma tal que no reconozca un resultado por el derecho de uso que retiene, no impidiendo que reconozca un resultado por la terminación parcial o total del arrendamiento.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos significativos en los estados financieros separados condensados de la Sociedad.

Modificaciones a la NIC 1 - Pasivos no corrientes con cláusulas de compromisos asumidos (“covenants”)

En octubre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 relacionadas con la clasificación de pasivos no corrientes que incluyen covenants, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada y en oportunidad a la aplicación de las modificaciones emitidas por el IASB sobre la clasificación de pasivos (ver apartado “Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos” de la presente Nota).

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los acuerdos de préstamos con covenants como pasivos no corrientes puede verse afectada cuando una entidad deba cumplir dicho covenant en o antes de la fecha del período que se informa aun cuando el covenant se evalúe posteriormente.

Adicionalmente, se incorporan ciertos requisitos adicionales de revelación en nota que permita comprender a los usuarios de los estados financieros el riesgo de que el pasivo no corriente pueda convertirse en exigible dentro de los 12 meses siguientes al período que se informa.

La aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en sus estados financieros separados condensados.

Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 relacionadas con los acuerdos de financiación con proveedores, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Dichas modificaciones introducen nuevos requerimientos de revelación de información cualitativa y cuantitativa en los estados financieros anuales asociadas a los mencionados acuerdos de financiación, como por ejemplo las condiciones contractuales, los saldos de los pasivos financieros, las liquidaciones realizadas, los vencimientos, etc. Las modificaciones no requieren la revelación de información comparativa.

La aplicación de las modificaciones mencionadas no ha tenido un impacto significativo en sus estados financieros separados condensados.

2.4 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha**Resolución General CNV N° 972/2023**

El 15 de agosto de 2023 se publicó en el BO la Resolución General CNV N° 972/2023, la cual establece que no se admitirá la aplicación anticipada de las NIIF y/o sus modificaciones, excepto que la CNV la admita específicamente.

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los estados financieros intermedios separados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados auditados del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir del 1° de enero de 2024 mencionadas precedentemente.

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5.1
Anexo B – Activos Intangibles	No aplicable
Anexo C – Inversiones en acciones y otros valores negociables, y participaciones en otras sociedades	Nota 5.4
Anexo D – Otras inversiones	Nota 5.4
Anexo E – Previsiones	Nota 5.5 y 5.14
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos.	
Costo de los servicios prestados	Nota 5.16
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 9.2
Anexo H – Información requerida por el art. 64 inc. 1b) de la Ley 19.550	Notas 5.3, 5.17 y 5.18

3.2. Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el periodo, el cual fue de 409.907.000 acciones en los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023. Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023.

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

	31/3/2024	31/3/2023
Resultado neto del periodo	(60.427)	3.075
Cantidad promedio ponderado de acciones (en millones)	410	410
Resultado neto por acción	(147,38)	7,50

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

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

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

4.1. Juicios críticos**4.1.1. Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

- el cliente no puede beneficiarse del bien en desarrollo;
- el cliente no puede controlar el bien a medida que la Sociedad lo desarrolla;

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

- dadas las características del bien, la Sociedad puede dar usos alternativos para el mismo, si el cliente discontinúa con las obligaciones del contrato, la Sociedad no tiene derecho a ser compensada por el trabajo completado hasta la fecha.

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

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

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

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

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

factores y circunstancias. Sobre la base de estos elementos, la Sociedad concluyó que Nordelta S.A. es un negocio conjunto.

4.2. Estimaciones significativas**4.2.1. Provisiones para contingencias (incluyendo las de negocios conjuntos)**

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

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

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

5.1 Propiedad, planta y equipo

	31/03/2024							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del periodo	16.435	893	230	9.172	16.128	644	11	43.513
Altas	-	-	-	185	-	-	-	185
Bajas	-	-	-	-	-	(27)	-	(27)
Saldos al cierre del periodo	16.435	893	230	9.357	16.128	617	11	43.671
Depreciación								
Saldos al inicio del periodo	(4.617)	(583)	(148)	(5.247)	(13.977)	(612)	(11)	(25.195)
Depreciación	(79)	(26)	(3)	(191)	-	-	-	(299)
Saldos al cierre del periodo	(4.696)	(609)	(151)	(5.438)	(13.977)	(612)	(11)	(25.494)
Valores residuales al 31/03/2024	11.739	284	79	3.919	2.151	5	-	18.177

	31/12/2023							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	20.254	893	203	8.579	16.128	644	11	46.712
Altas	626	-	27	732	-	-	-	1.385
Bajas	(1.719)	-	-	(139)	-	-	-	(1.858)
Reclasificación (*)	(2.726)	-	-	-	-	-	-	(2.726)
Saldos al cierre del ejercicio	16.435	893	230	9.172	16.128	644	11	43.513
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(5.517)	(475)	(139)	(4.607)	(13.977)	(606)	(11)	(25.332)
Depreciación	(473)	(108)	(9)	(779)	-	(6)	-	(1.375)
Bajas	1.373	-	-	139	-	-	-	1.512
Saldos al cierre del ejercicio	(4.617)	(583)	(148)	(5.247)	(13.977)	(612)	(11)	(25.195)
Valores residuales al 31/12/2023	11.818	310	82	3.925	2.151	32	-	18.318

5.2 Propiedades de inversión

	31/03/2024			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del periodo	185.636	16.470	129.857	331.963
Disminución por revaluación	(56.684)	(4.940)	-	(61.624)
Altas	1.014	-	1.614	2.628
Saldo al cierre del periodo	129.966	11.530	131.471	272.967

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

	31/12/2023			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	115.198	7.019	126.770	248.987
Aumento por revaluación	66.605	6.676	-	73.281
Altas	3.833	-	3.087	6.920
Bajas	-	(294)	-	(294)
Transferencias desde inventario	-	2.412	-	2.412
Transferencias a inventario	-	657	-	657
Saldo al cierre del ejercicio	185.636	16.470	129.857	331.963

En los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascienden a \$ 42 millones y \$ 81 millones, respectivamente, en concepto de alquileres.

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

5.3 Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades

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

Sociedad	Relación	% del capital	% de los votos
Nordelta S.A.	Negocio conjunto	49,99	49,99
Consultatio Argentina SAU	Subsidiaria	100,00	100,00
CECNOR S.A.	Otros	9,00	9,00
Las Garzas Blancas SA	Subsidiaria	45,03	100,00
Consultatio Real Estate LLC	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio Brokerage LLC	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio International Corp.	Subsidiaria	100,00	100,00

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

Sociedad	Clase	VN Unitario	Cantidad	VN Total	31/03/2024	31/12/2023	Última información disponible al 31/03/2024				
							Actividad	País	Capital	Resultado	Patrimonio
Del país:											
Nordelta SA (1.1) (*)	Ord. "B"	AR \$100	0,26	26	50.272	43.243	Desarrolladora	Argentina	26	14.043	100.545
Consultatio Argentina SAU (1.2)		AR \$1	1.279	1.279	48.659	59.122	Desarrolladora	Argentina	1.279	(10.463)	48.658
Cecnor SA (2)	Ord. "A"	AR \$1	6.540	6.540	68	68	Comercial	Argentina	8.491	-	-
	Ord. "B"	AR \$1	1.951	1.951							
Asociaciones civiles y vecinal (2)					27	27	Asociación	Argentina	700	-	-
Del exterior:											
Las Garzas Blancas SA (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	121.960.04	2	121.960.042	4.360	Desarrolladora	Uruguay	54.313	(236)	9.685
	Ord. "B"	UR\$ 1	61.089.303	61.089.303							
Consultatio Real Estate LLC (1.3) (**)		USD 0,0001	551.122	55	-	-	Inversora	EE.UU.	-	390	17.630
Consultatio Brokerage LLC (1.3)		USD 0,01	1.102	11	385	523	Inmobiliaria	EE.UU.	-	38	584
Consultatio International Corp (1.3)		USD 1	10.000	10.000	89.727	127.278	Inversora	EE.UU.	-	2.416	89.728
Total					193.498	236.629					

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

(**) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, expuesto en el rubro Otras deudas no corrientes (Nota 5.13)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

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

5.4 Inventario**No corrientes**

Inventario en proceso (*)

Total

31/03/2024	31/12/2023
137.227	133.352
137.227	133.352

Corrientes

Inventario terminado

Inventario de reventa

Inventario en proceso (*)

Inventario - materiales

Total

45.937	50.548
380	381
62.527	58.309
16.885	14.661
125.729	123.899

Los costos financieros activados al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 2.630 millones y \$ 2.677, respectivamente.

(*) Los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 incluyen costos indirectos por:

	31/03/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	1.335	1.613
Servicios de terceros	891	1.396
Combustibles y otros	377	292
Depreciación de PPE	214	208
Seguros	-	28
Viáticos y movilidad	30	27
Electricidad y otros servicios	13	15
Otros beneficios al personal	5	17
Gastos diversos	162	56
Total	3.027	3.652

5.5 Créditos por venta de bienes y servicios prestados

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	180	261
Total	180	261
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	218	211
Deudores por alquileres	6	9
Subtotal	224	220
Previsión para deudores incobrables	(2)	(2)
Total	222	218

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos	Disminuciones	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del periodo/ejercicio
Previsión para deudores incobrables	(2)	-	-	-	(2)
Total al 31/03/2024	(2)	-	-	-	(2)
Total al 31/12/2023	-	(3)	-	2	(2)

5.6 Otros créditos

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Gastos diferidos (*)	5.358	5.635
Anticipos a proveedores	3.007	4.392
Créditos fiscales	1.644	1.668
Anticipos honorarios a directores y síndicos	10	-
Total	10.019	11.695
Corrientes		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	7.364	9.716
Gastos diferidos (*)	3.781	3.829
Anticipos a proveedores	4.211	4.910
Créditos fiscales	41	1.104
Anticipos honorarios a directores y síndicos	111	140
Gastos a recuperar	2.547	426
Diversos	6	2
Total	18.061	20.127

(*) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2022 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente y serán reconocidos en resultados al momento del reconocimientos del ingreso por venta relacionado. El monto imputado a resultados por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 ascendió a \$ 547 millones y \$ 804 millones, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Inversiones en activos financieros

	31/03/2024	31/12/2023
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares	4.473	11.955
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	1.042	105
Valores representativos de deuda en dólares	47.121	71.584
Valores representativos de deuda en pesos	5.131	-
Total	57.767	83.644

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 el detalle de las inversiones por instrumento es la siguiente:

	31/03/2024	31/12/2023
Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión (pesos y dólares)		
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C - US\$	274	5.998
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B - \$	999	78
Allaria Ahorro - Clase B - \$	15	19
Delta Performance - Clase B - \$	19	4
Novus Liquidez - Clase B - \$	-	2
Novus Liquidez - Clase D - \$	9	2
CI SPC - Total Investment SP Class B - US\$	4.199	5.957
Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión	5.515	12.060
Títulos valores representativos de deuda (pesos y dólares)		
United States Treasury Notes - US\$	35.649	71.584
United States Treasury Security Bills - US\$	11.508	-
Obligaciones negociables -\$	5.095	-
Total valores representativos de deuda	52.252	71.584

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

	31/03/2024	31/03/2023
Efectivo y saldos en bancos	1.367	7.874
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1.367	7.874
Efectivo y saldos en bancos	1.259	4.414
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	1.259	4.414

5.9 Pasivo del contrato

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos de clientes recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	31/03/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	70.054	69.905
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	62.464	60.731
Anticipos de clientes recibidos	132.518	130.636
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	54.372	18.794
Contratos con clientes vigentes y señas	186.890	149.430

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

El monto imputado a resultados de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 9.370 millones y \$ 12.873 millones, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	31/03/2024	31/12/2023
Proveedores	1.824	2.067
Provisiones facturas a recibir	4.722	4.932
Total	6.546	6.999

5.11 Impuesto a las ganancias a pagar

	31/03/2024	31/12/2023
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	6.338	-
Total	6.338	-

5.12 Deudas financieras

	31/03/2024	31/12/2023
Corrientes		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	19.393	22.722
Total	19.393	22.722

	31/03/2024						
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados (*)	Diferencia de cambio	Resultado por la posición monetaria neta	Intereses	Saldos al final del periodo/ ejercicio
Deudas financieras	22.722	4.100	-	(7.493)	-	64	19.393
Total al 31/03/2024	22.722	4.100	-	(7.493)	-	64	19.393
Total al 31/03/2023	17.446	-	-	(537)	-	50	16.959

5.13 Otras deudas

	31/03/2024	31/12/2023
No corrientes		
Inversiones en Consultatio Real Estate LLC	862	1.518
Provisión honorarios a directores y síndicos	10	-
Total	872	1.518

Corriente

Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	-	8
Depósitos en garantía	21	30
Remuneraciones y cargas sociales	341	435
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	1.118	5.440
Provisión honorarios a directores y síndicos	111	140
Retenciones y percepciones a depositar	169	98
Bienes personales responsable sustituto	90	136
Diversos	104	123
Total	1.954	6.410

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

5.14 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del periodo/ejercicio
Contingencias	3	-	-	(1)	2
Total al 31/03/2024	3	-	-	(1)	2
Total al 31/12/2023	11	-	-	(8)	3

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

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

Adicionalmente, en la Nota 11 a los estados financieros consolidados condensados se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas al negocio conjunto Nordelta S.A. y a los Fideicomisos Nordelta S.A.-Niella (liquidado), Golf Club Nordelta y Los Alisos (liquidado), de los cuales Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

5.15 Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por venta de bienes	10.291	13.468
Ingresos por alquileres	42	81
Total	10.333	13.549

Los ingresos por venta de bienes se reconocen en un momento en el tiempo. Mientras que, los ingresos por alquileres se reconocen a lo largo del tiempo.

5.16 Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados

	31/03/2024	31/03/2023
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	50.929	42.775
Existencia de inventario al cierre del periodo (*)	(46.317)	(36.621)
Costo de los bienes vendidos	4.612	6.154

(*) Incluye inventario terminado y reventa.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

5.17 Gastos de comercialización

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	155	194
Otros honorarios y retribuciones	32	68
Depreciación de PPE	54	148
Expensas	45	60
Impuestos, tasas y contribuciones	703	639
Comisiones	400	550
Gastos de marketing	593	394
Gastos de reparación y mantenimiento	197	328
Electricidad y otros servicios	11	13
Gastos de ventas	129	309
Gastos de informática	20	-
Deudores incobrables	2	1
Gastos diversos	12	195
Total	2.353	2.899

5.18 Gastos de administración

	31/03/2024	31/03/2023
Remuneraciones y cargas sociales	1.444	1.327
Otros beneficios al personal	95	68
Viáticos y movilidad	13	14
Retribuciones directores y síndicos	31	31
Otros honorarios y retribuciones	103	241
Depreciación de PPE	31	31
Expensas	15	21
Impuestos, tasas y contribuciones	231	140
Gastos de reparación y mantenimiento	11	12
Gastos bancarios	98	68
Seguros	7	5
Gastos de informática	807	330
Electricidad y otros servicios	11	13
Gastos diversos	73	9
Total	2.970	2.310

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/03/2024	31/03/2023
Nordelta S.A.	7.030	2.366
Consultatio Argentina S.A.U.	(10.463)	1.827
Las Garzas Blancas S.A.	(106)	(151)
Consultatio Real Estate LLC	215	(539)
Cosultatio Brokerage LLC	21	85
Consultatio International Corp.	2.416	435
Total	(887)	4.023

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

5.20 Otros ingresos operativos

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por otros servicios prestados	200	138
Resultados por cesiones y rescisiones	-	66
Total	200	204

5.21 Otros egresos operativos

	31/03/2024	31/03/2023
Impuesto al valor agregado no recuperable	315	180
Costos adicionales por obras	143	337
Resultados por rescisiones	352	-
Total	810	517

5.22 Ingresos financieros

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	-	7.035
Diferencia de cambio	7.226	1.114
Intereses ganados	198	181
Total	7.424	8.330

5.23 Costos financieros

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	19.289	-
Resultado de instrumentos financieros derivados	-	58
Diferencia de cambio	4.167	1.705
Intereses perdidos	48	80
Total	23.504	1.843

6. Pasivo por impuesto diferido e impuestos a las ganancias

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

La escala vigente al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

31 de marzo de 2024 (en pesos)					
Ganancia neta imponible acumulada			Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$				
\$ 0	\$ 34.703.523,08		\$ 0	25%	\$ 0
\$ 34.703.523,08	\$ 347.035.230,79		\$ 8.675.880,77	30%	\$ 34.703.523,08
\$ 347.035.230,79	En adelante		\$ 102.375.393,08	35%	\$ 347.035.230,79
31 de diciembre de 2023 (en pesos)					
Ganancia neta imponible acumulada			Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$				
\$ 0	\$ 14.301.209,21		\$ 0	25%	\$ 0
\$ 14.301.209,21	\$ 143.012.092,08		\$ 3.575.302,30	30%	\$ 14.301.209,21
\$ 143.012.092,08	En adelante		\$ 42.188.567,16	35%	\$ 143.012.092,08

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)
 CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

Considerando lo mencionado precedentemente, al 31 de marzo de 2024 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

La Sociedad aplicó la tasa del 35% para el cálculo del impuesto a las ganancias del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.

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

	31/03/2024	31/03/2023
Impuesto a las ganancias corriente	(7.478)	(4.153)
Impuesto a las ganancias diferido	23.692	(717)
Impuesto a las ganancias	16.214	(4.870)

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

	31/03/2024	31/03/2023
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	(76.641)	7.945
Tasa vigente del impuesto	35,00%	34,83%
Importe resultante a la tasa del impuesto	26.824	(2.767)

Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto

Resultado inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos y otros	(310)	1.402
Resultado por posición monetaria neta y otros	(10.300)	(3.505)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	16.214	(4.870)

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023:

	31/12/2023	Resultado	Otros resultados integrales	31/03/2024
Propiedad, planta y equipo	(4.418)	(984)	-	(5.402)
Propiedades de inversión	(112.278)	20.197	-	(92.081)
Otros activos	(30)	(1)	-	(31)
Inventarios	(75.059)	(3.860)	-	(78.919)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(1.672)	567	(68)	(1.173)
Otros créditos	(4.136)	(49)	-	(4.185)
Inversiones en activos financieros	(1.237)	929	-	(308)
Pasivos del contrato	13.961	7.136	-	21.097
Provisión para contingencias	872	(257)	-	615
Ajuste por inflación impositivo	(60)	37	-	(23)
Quebrantos y créditos impositivos	70	(23)	-	47
Pasivo por impuesto diferido neto	(183.987)	23.692	(68)	(160.363)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	Resultado	Otros resultados integrales	31/03/2023
Propiedad, planta y equipo	(6.481)	(159)	-	(6.640)
Propiedades de inversión	(85.674)	1.264	-	(84.410)
Otros activos	(29)	-	-	(29)
Inventarios	(64.865)	(533)	(53)	(65.451)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(1.116)	198	(163)	(1.081)
Otros créditos	(4.263)	70	-	(4.193)
Inversiones en activos financieros	(4.071)	(2.262)	-	(6.333)
Pasivos del contrato	20.989	704	-	21.693
Provisión para contingencias	592	(12)	-	580
Ajuste por inflación impositivo	(261)	110	-	(151)
Quebrantos y créditos impositivos	143	(97)	-	46
Pasivo por impuesto diferido neto	(145.036)	(717)	(216)	(145.969)

7. Patrimonio

7.1. Capital social

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el capital social de Consultatio S.A. asciende a \$ 409,90 millones encontrándose totalmente suscripto, integrado e inscripto.

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

8. Saldos y operaciones con partes relacionadas

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas son los siguientes:

	31/03/2024	31/12/2023
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	1.273	6.076
	1.273	6.076
Otros créditos		
Accionistas	430	697
Nordelta SA	4	6
Las Garzas Blancas S.A.	6.711	8.864
Lago Norte Propiedades S.A.	43	24
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	31	17
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	145	108
	7.364	9.716

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

	31/03/2024	31/12/2023
Pasivo corriente		
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	19.393	22.722
	19.393	22.722
Otras deudas		
Lago Norte Propiedades S.A.	-	8
	-	8

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

Las operaciones realizadas con otras partes relacionadas durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 son las siguientes:

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/03/2024	31/12/2023
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Nordelta SA	-	(1)
Inventario		
Comisiones		
Lago Norte Propiedades SA	(19)	(3)
Ingresos financieros		
Intereses		
Las Garzas Blancas SA	183	125
Costos financieros		
Resultados generados por inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	(991)	(172)
Intereses		
Nordelta SA	(46)	(39)
Otros ingresos operativos		
Ingresos por servicios de administración		
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Puerto Madero	-	78
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	136	-
Ingresos por servicios de asesoramiento		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	20	56
Fletamiento Avión		
Accionistas	42	34

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2023 la Sociedad ha recibido dividendos de Consultatio Argentina SAU, Consultatio Real Estate LLC y Consultatio Brokerage por \$ 3.580 millones y \$ 12 millones, respectivamente.

8.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023.

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

8.4. Remuneración a la Administración

Durante los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	31/03/2024	31/12/2023
Beneficios a corto plazo	26	27

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

9. Instrumentos financieros

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

9.1. Instrumentos financieros por categoría

	31/03/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	95	95
Otros créditos (*)	-	7.370	7.370
Créditos por venta de bienes y servicios	-	402	402
Inversiones en activos financieros	57.767	-	57.767
Efectivo y equivalente de efectivo	-	1.259	1.259
	57.767	9.126	66.893
	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	95	95
Otros créditos (*)	-	9.718	9.718
Créditos por venta de bienes y servicios	-	479	479
Inversiones en activos financieros	83.644	-	83.644
Efectivo y equivalente de efectivo	-	1.367	1.367
	83.644	11.659	95.303

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

	31/03/2024		31/12/2023	
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros				
Otras deudas (*)	125	125	161	161
Deudas financieras	19.393	19.393	22.722	22.722
Deudas comerciales	6.546	6.546	6.999	6.999
	26.064	26.064	29.882	29.882

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

9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera

	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-		Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 31/03/2024
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,21	855,00	180
Total activo no corriente en moneda extranjera				180
Activo corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,25	855,00	218
Otros créditos	US\$	11	855,00	9.405
Inversiones en activos financieros	US\$	60	855,00	51.594
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1	855,00	855
Total activo corriente en moneda extranjera				62.072
Total activo en moneda extranjera				62.252
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$	1	858,00	858
Otras deudas	US\$	-	858,00	-
Deudas financieras	US\$	23	858,00	19.393
Total pasivo corriente en moneda extranjera				20.251
Total pasivo en moneda extranjera				20.251
Posición neta				42.001

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

10. Valor razonable de activos y pasivos

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

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

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

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

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

	31/03/2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	57.767	-	-	57.767
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	129.966	129.966
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	11.530	-	11.530
	57.767	11.530	129.966	199.263

	31/12/2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	83.644	-	-	83.644
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	185.636	185.636
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	16.470	-	16.470
	83.644	16.470	185.636	285.750

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

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

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

ítem	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables. Factores de comercialización y de homogeneización relativos a tipo, superficie y altura por piso.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

ítem	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables. Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie y ubicación.

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

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogenización: • Superficie • Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,93 Valores factores de homogenización: 0,62 - 1 0,80 - 1,25

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/03/2024	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	16.470	(4.940)	-	11.530	(4.940)
Propiedades de inversión - Nivel 3	185.636	(56.684)	1.014	129.966	(56.684)
Total	202.106	(61.624)	1.014	141.496	(61.624)

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/03/2023	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	7.019	(222)	-	6.797	(222)
Propiedades de inversión - Nivel 3	115.198	(4.207)	567	111.558	(4.207)
Total	122.217	(4.429)	567	118.355	(4.429)

(*) El cargo a resultados fue imputado a la línea "resultado por valuación de propiedades de inversión" del estado de resultados integrales. De acuerdo con lo indicado en el párrafo 29 de NIIF 7, no se presenta información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado debido a que el Directorio considera que los valores de libros de dichos activos y pasivos son una aproximación razonable de sus valores razonables al cierre del periodo/ejercicio.

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

En relación con las parcelas de terreno expuestas en la Nota 5.2 a los estados financieros separados condensados (Bienes en construcción), con fecha 3 de octubre de 2023, la Sociedad recibió una notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado (AGP) notificando la Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables que dispuso revocar la Disposición 97 de la ex Subsecretaría de Puertos, Vías Navegables y Marina Mercante de fecha 31 de

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

agosto de 2016; solicitando asimismo que se aporte la documentación por la cual la Sociedad es propietaria de los inmuebles ubicados en la zona denominada Catalinas 2, e individualizados como Parcelas 5 (ex 7), 6 y 7 (ex 5), Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38, sitios en Eduardo Madero s/n entre Boulevard Grierson y calle San Martín.

La Sociedad ha presentado la documentación solicitada junto con un recurso administrativo cuestionando la señalada Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables.

Si bien a la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados no se ha recibido ninguna notificación o información adicional a la arriba descripta, por lo que no es posible estimar el efecto de esta cuestión, en opinión de la Dirección de la Sociedad, y sus asesores legales internos y externos, existen razonables posibilidades de éxito en la procura de revocación de la mencionada Disposición N°1.

12. Documentación y registros de la Sociedad

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

13. 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.

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. Con fecha 14 de marzo de 2024, el DNU N°70/2023 fue rechazado por Senado de la Nación y su vigencia debe ser debatida por la Cámara de Diputados..

El 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 BBCRA. 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

El 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 aprobó en forma general dicha ley sin incluir el paquete fiscal. Sin embargo, debido a la falta de acuerdos para aprobar artículos claves durante la sesión del 6 de febrero de 2024, el proyecto de ley fue retirado del Congreso de la Nación. Con fecha 9 de abril de 2024, el Gobierno Nacional envió el último borrador del nuevo proyecto de ley de Bases para su tratamiento en comisiones a partir de la segunda quincena de abril de 2024. Adicionalmente, también envió al Congreso una nueva versión del proyecto de “Ley de medidas fiscales paliativas y relevantes”, este último proyecto incluye la restitución del impuesto a las ganancias para los empleados en relación de dependencia, un nuevo régimen de regularización de activos y una moratoria de deudas tributarias, aduaneras y de la seguridad social vencidas hasta el 31 de marzo de 2024. Con fecha 30 de abril de 2024, la Cámara de Diputados dio media sanción a ambos proyectos, trasladándose la discusión final al Senado de la Nación.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad han considerado los impactos de las medidas que entraron en vigencia hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, y evaluaron la necesidad de realizar ajustes o revelaciones adicionales a dichos estados financieros intermedios separados condensados.

14. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de marzo de 2024 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios separados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de mayo de 2024, fecha en que estos estados financieros intermedios estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia, a excepción de lo mencionado en el párrafo siguiente, de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

Con fecha 25 de abril de 2024 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución de resultados acumulados: \$ 7.504 millones para la constitución de reserva legal, \$ 24.740 millones para la distribución de dividendos, y \$ 117.830 millones para la constitución de reserva facultativa.

15. Aprobación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados condensados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de mayo de 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (UCA)
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini
Presidente

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

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

Informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de **Consultatio S.A.** (en adelante mencionada indistintamente como "Consultatio S.A." o la "Sociedad"), con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 5.1 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados) que comprenden el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2024, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 18.

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

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

3. **Responsabilidad de los auditores**

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

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Consultatio S.A. correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 no están preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores.
- b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros intermedios de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 5.1. Los estados financieros intermedios separados condensados de la sociedad controladora surgen de sus registros contables que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Asimismo, el resumen del contenido de los discos ópticos hasta el mes de cierre del período se encuentra transcrito en el libro Diario de la Sociedad.
- c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Como parte de nuestro trabajo, cuyo alcance se describe en el capítulo 3 de este informe, hemos revisado la Reseña informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores, preparada por el Directorio y la Gerencia de la sociedad "controladora" y sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- e) Según surge de los registros contables de la sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de marzo de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$125.242.470 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo 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. Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom

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

Señores

Accionistas, Presidente y Directores de

Consultatio S.A.

CUIT N°: 30-58748035-9

Domicilio legal: Av. Leandro N. Alem 815, Piso 12°, Sector B

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de **Consultatio S.A.** (en adelante mencionada indistintamente como "Consultatio S.A." o la "Sociedad"), que comprenden el estado intermedio separado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2024, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 15.

2. Responsabilidad del Directorio en relación con los estados financieros intermedios separados condensados

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

3. Responsabilidad de los auditores

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

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de Consultatio S.A. correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 no están preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores.
- b) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos surgen de los registros contables de la Sociedad que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Asimismo, el resumen del contenido de los discos ópticos hasta el mes de cierre del período se encuentra transcrito en el libro Diario de la Sociedad.
- c) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de marzo de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$125.242.470 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo 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

INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de

Consultatio S.A.

CUIT N°: 30-58748035-9

Domicilio legal: Av. L.N.Alem 815 Piso 12° - Sector B.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados por la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados contables intermedios

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, lo dispuesto por el inciso 5 del artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, y por las Normas de la Comisión Nacional de Valores y el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA), el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca la documentación de Consultatio S.A. que se expone a continuación.

Documentos examinados

a) Estados financieros intermedios consolidados condensados:

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales por el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Notas 1 a 19 a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2024, presentadas en forma comparativa.

b) Estados financieros intermedios separados condensados:

- Estado intermedio separado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023.
- Notas 1 a 12 a los estados financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2024, presentados en forma comparativa.

- c) *Información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, por el artículo N°62 del Reglamento de Listado de BYMA.*
- d) *Reseña informativa sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.*
- e) *Informe de revisión de los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 e informe de revisión de los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.*

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables intermedios

La Dirección de Consultatio S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados adjuntos, de conformidad con las Normas contables Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados y separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

Responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas requieren que el examen de los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados trimestrales, se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el acápite “Documentos examinados”, nos hemos basado en la revisión efectuada por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A. quienes emitieron sus informes de revisión de fecha 10 de mayo de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, suscripto por el socio de la firma Contador Público Gonzalo Daniel Lacunza

Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las Normas Internacionales de Encargos de Revisión (NIER) adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas a través de la Resolución Técnica N° 33/2012, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB, por su sigla en inglés) de la Federación Internacional de Contadores ("IFAC", por su sigla en inglés). Dichas normas exigen el cumplimiento de los requerimientos de ética.

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados adjuntos, basada en la labor efectuada. Hemos llevado a cabo la misma de conformidad con las normas de revisión establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Una revisión de los estados financieros consolidados de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la comisión fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

En relación con nuestros controles sobre los estados financieros intermedios consolidados y separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros intermedios consolidados y separados, o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el párrafo anterior, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios consolidados y separados condensados adjuntos de Consultatio S.A. correspondientes al período de 3 (tres) meses terminado el 31 de marzo de 2024 no están

presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en el punto a) del acápite “Documentos examinados” de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios separados condensados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 5.1 de los estados financieros.

b) Las cifras de los estados financieros intermedios separados condensados mencionados en el punto b) del acápite “Documentos examinados” de este informe surgen de los registros contables de la Sociedad llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjunto se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.

d) Con respecto a la Reseña Informativa consolidada en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.

e) Hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

f) Manifestamos asimismo que durante el período hemos realizado, en cuanto correspondían, las tareas previstas por el artículo 294 de la Ley Nº19.550, incluyendo la asistencia a reuniones del Directorio y Asambleas de Accionistas.

g) Según surge de los registros contables de Consultatio S.A., el pasivo devengado al 31 de marzo de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 125.242.47 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2024.

JOAQUÍN IBAÑEZ
Síndico titular