

Consultatio

Reseña informativa

**Estados financieros
intermedios condensados**
al 30 de septiembre de 2024

Informe de revisión de los auditores independientes

Informe de la comisión fiscalizadora

ÍNDICE

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024.....	1
1. Perfil Corporativo.....	1
2. Hechos relevantes del periodo.....	1
3. Segmentos de negocio.....	1
4. Estado actual de nuestros principales proyectos.....	2
5. Información contable resumida.....	10
6. Perspectivas futuras.....	12
Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera.....	14
Estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales.....	15
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio.....	16
Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio.....	17
Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo.....	18
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	19
1. Información de la Sociedad.....	19
1.1 Información general.....	19
1.2 Estructura y organización del Grupo.....	19
1.3 Organización del negocio.....	20
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	20
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).....	20
2.2. Bases de consolidación.....	21
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea.....	21
2.4. Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.....	22
2.5. Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha.....	23
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	24
3.1 Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV.....	24
3.2 Resultado por acción.....	24
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	25
4.1. Juicios críticos.....	25
4.2. Estimaciones significativas.....	26
5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades.....	27
5.1. Consolidación.....	27
5.2. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades.....	30
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados.....	33
6.1. Propiedad, planta y equipo.....	33
6.2. Propiedades de inversión.....	34
6.3. Inventario.....	34
6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades.....	35
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados.....	35
6.6. Otros créditos.....	36
6.7. Inversiones en activos financieros.....	36
6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado de flujos de efectivo).....	37
6.9. Pasivo del contrato.....	37
6.10. Deudas comerciales.....	38

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar.....	38
6.12. Deudas financieras.....	38
6.13. Otras deudas.....	38
6.14. Provisiones.....	39
6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados.....	39
6.16. Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados.....	39
6.17. Gastos de comercialización.....	40
6.18. Gastos de administración.....	40
6.19. Otros ingresos operativos.....	40
6.20. Otros egresos operativos.....	41
6.21. Ingresos financieros.....	41
6.22. Costos financieros.....	41
7. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias.....	41
8. Patrimonio.....	43
8.1. Capital social.....	43
9. Saldos y operaciones con partes relacionadas.....	43
9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas.....	43
9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas.....	44
9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales.....	45
9.4. Remuneración a la Administración.....	45
10. Bienes de disponibilidad restringida.....	45
11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos a Nordelta S.A., en carácter de beneficiaria de Fideicomisos ya liquidados.....	45
12. Instrumentos financieros.....	45
12.1 Instrumentos financieros por categoría.....	46
12.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera.....	46
13. Valor razonable de los activos y pasivos.....	47
14. Información sobre segmentos de negocio.....	49
15. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado.....	52
16. Documentación y registros de la Sociedad.....	52
17. Contexto político-económico en Argentina.....	52
18. Hechos posteriores.....	54
19. 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.....	64
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.....	68
5.3	Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades	68
5.4	Inventario.....	69
5.5	Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	70
5.6	Otros créditos	70
5.7	Inversiones en activos financieros.....	71
5.8	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo)	72
5.9	Pasivo del contrato.....	72
5.10	Deudas comerciales.....	72
5.11	Impuesto a las ganancias a pagar.....	72
5.12	Deudas financieras.....	73
5.13	Otras deudas.....	73
5.14	Provisiones.....	73
5.15	Ingresos por venta de bienes y servicios prestados.....	74
5.16	Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados.....	74
5.17	Gastos de comercialización.....	74
5.18	Gastos de administración.....	75
5.19	Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos.....	75
5.20	Otros ingresos operativos	75
5.21	Otros egresos operativos	76
5.22	Ingresos financieros	76
5.23	Costos financieros.....	76
6.	Pasivo por impuesto diferido e impuestos a las ganancias.....	76
7.	Patrimonio.....	78
7.1.	Capital social.....	78
8.	Saldos y operaciones con partes relacionadas.....	78
8.1.	Saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas	78
8.2.	Operaciones con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas.....	79
8.3.	Saldos y transacciones con entidades gubernamentales.....	80
8.4.	Remuneración a la Administración.....	80
9.	Instrumentos financieros.....	80
9.1.	Instrumentos financieros por categoría	80
9.2.	Instrumentos financieros en moneda extranjera.....	81
10.	Valor razonable de activos y pasivos	82
11.	Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado.....	83
12.	Documentación y registros de la Sociedad	84

13.	Contexto político-económico en Argentina.....	84
14.	Hechos posteriores	85
15.	Aprobación de estados financieros separados.....	85
INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS		87
INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS		89

Consultatio S.A.

Estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2024 presentados en forma comparativa

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

Información legal

Razón social:	Consultatio S.A.
CUIT:	30-58748035-9
Domicilio legal:	Avenida Leandro N. Alem 815, Piso 12, Sector B
Actividad principal de la Sociedad:	Compra, venta, y/o transferencia por cualquier título de inmuebles aptos para cualquier destino, sean urbanos o rurales, ubicados en la República Argentina o en el exterior; y el desarrollo, fraccionamiento, loteo, subdivisión, urbanización y/o enajenación bajo cualquier modalidad jurídica nominada o innominada, de todo género de inmuebles; con las finalidades y/o destinos que, con sujeción a la normativa vigente, se estimare en cada caso más conveniente. Dirección, administración y ejecución de proyectos relacionados con la construcción, refacción y/o demolición de edificios comprendidos o no dentro de la legislación por propiedad horizontal. Compra, venta, administración e inversión en toda clase de valores mobiliarios e inmobiliarios, títulos, bonos y papeles de crédito de cualquier tipo y modalidad, creados o a crearse, en el país o en el exterior, y de carteras de inversión en general. Todo tipo de asesoramiento económico, financiero, bursátil e inmobiliario.
Inscripción en el Registro Público	Número de inscripción: 2224 Fecha: 13 de mayo de 1981 Última modificación: 19 de marzo de 2008, inscrita 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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de situación financiera al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

Activo	Nota	30/09/2024	31/12/2023
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	23.525	26.677
Propiedades de inversión	6.2	339.874	441.341
Otros activos		123	123
Inventario	6.3	225.714	312.874
Inversiones en negocio conjunto y otras entidades	5.2 y 6.4	78.296	57.616
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	1.852	1.534
Otros créditos	6.6	13.743	21.891
Total del activo no corriente		683.127	862.056
Activo corriente			
Inventario	6.3	313.819	232.725
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	4.244	7.698
Otros créditos	6.6	14.785	16.638
Inversiones en activos financieros	6.7	143.179	351.250
Efectivo restringido	10	4.838	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	55.182	11.552
Total del activo corriente		536.047	619.863
Total del activo		1.219.174	1.481.919
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		189.464	189.588
Resultados acumulados		426.002	620.458
Atribuible a los propietarios de la controlante		615.466	810.046
Participaciones no controladoras		59.988	86.625
Total del patrimonio		675.454	896.671
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	7	224.115	269.159
Pasivo del contrato	6.9	83.056	157.586
Provisiones	6.14	2	4
Total del pasivo no corriente		307.173	426.749
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	178.052	102.022
Deudas comerciales	6.10	13.316	15.066
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	9.408	1.002
Deudas financieras	6.12	28.038	30.209
Otras deudas	6.13	7.733	10.200
Total del pasivo corriente		236.547	158.499
Total del pasivo		543.720	585.248
Total del pasivo y del patrimonio		1.219.174	1.481.919

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 8 de noviembre 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 períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023

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

	Nota	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
		30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.15	78.859	119.548	38.756	41.510
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.16	(45.595)	(75.499)	(22.514)	(23.591)
Resultado bruto		33.264	44.049	16.242	17.919
Gastos de comercialización	6.17	(13.468)	(17.247)	(5.474)	(6.066)
Gastos de administración	6.18	(15.469)	(16.130)	(5.229)	(6.073)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(112.564)	(7.869)	(10.064)	201
Resultado por venta de propiedades de inversión		-	(95)	-	(95)
Otros ingresos operativos	6.19	386	615	91	61
Otros egresos operativos	6.20	(4.665)	(4.724)	(1.475)	(1.245)
Resultado operativo		(112.516)	(1.401)	(5.909)	4.702
Resultado de inversiones en negocios conjuntos y otras inversiones	5.2	20.731	14.041	3.347	2.139
Ingresos financieros	6.21	19.172	23.330	4.432	(8.786)
Costos financieros	6.22	(50.287)	(14.893)	6.284	(9.048)
Otros ingresos y egresos, netos		(7.082)	(433)	(6.964)	(158)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		7.459	9.400	2.557	15.957
Resultado antes del impuesto a las ganancias		(122.523)	30.044	3.747	4.806
Impuesto a las ganancias	7	29.097	(10.547)	1.746	(12.942)
Resultado neto del período		(93.426)	19.497	5.493	(8.136)
Otros resultados integrales					
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:					
Conversión de negocios en el extranjero (1)		(89.517)	(1.556)	(7.179)	1.072
Total de otros resultados integrales		(89.517)	(1.556)	(7.179)	1.072
Resultados integrales del período		(182.943)	17.941	(1.686)	(7.064)
Resultado neto del período atribuible a:					
Propietarios de la controlante		(89.999)	20.943	4.171	(5.260)
Participaciones no controladoras		(3.427)	(1.446)	1.322	(2.876)
		(93.426)	19.497	5.493	(8.136)
Resultado integral del período atribuible a:					
Propietarios de la controlante		(161.566)	21.381	(1.749)	(4.475)
Participaciones no controladoras		(21.377)	(3.440)	63	(2.589)
		(182.943)	17.941	(1.686)	(7.064)
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)	3.2	(219,51)	51,08	10,17	(12,83)

(1) No existe efecto de impuesto a las ganancias sobre estos rubros.

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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 controladoras	Total
Saldos al 31/12/2023	410	115.720	69.636	3.822	189.588	12.768	313.448	94.721	199.521	620.458	810.046	86.625	896.671
Compra de participación no controladora	-	-	-	(124)	(124)	-	-	-	-	-	(124)	(1.307)	(1.431)
Distribuciones y rescates de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.953)	(3.953)
Distribución de resultados acumulados (*):													
A reserva legal	-	-	-	-	-	9.976	-	-	(9.976)	-	-	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	156.655	-	(156.655)	-	-	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.890)	(32.890)	(32.890)	-	(32.890)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(89.999)	(89.999)	(89.999)	(3.427)	(93.426)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(71.567)	-	(71.567)	(71.567)	(17.950)	(89.517)
Saldos al 30/09/2024	410	115.720	69.636	3.698	189.464	22.744	470.103	23.154	(89.999)	426.002	615.466	59.988	675.454

(*) Aprobada por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 25 de abril de 2024 (Nota 8).

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 8 de noviembre 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 períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 controladoras	Total
Saldos al 31/12/2022	410	115.720	69.636	3.767	189.533	12.230	317.254	35.656	10.760	375.900	565.433	98.510	663.943
Adquisición de participación no controlada	-	-	-	55	55	-	-	-	-	-	55	(379)	(324)
Distribuciones y rescates de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.754)	(17.754)
Distribución de resultados acumulados (*):													
A reserva legal	-	-	-	-	-	538	-	-	(538)	-	-	-	-
Desafectación y distribución reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(3.806)	-	(3.806)	(3.806)	(3.806)	-	(3.806)
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.222)	(10.222)	(10.222)	-	(10.222)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	20.943	20.943	20.943	(1.446)	19.497
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	438	-	438	438	(1.994)	(1.556)
Saldos al 30/09/2023	410	115.720	69.636	3.822	189.588	12.768	313.448	36.094	20.943	383.253	572.841	76.937	649.778

(*) Aprobada por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 27 de abril de 2023.

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 8 de noviembre 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 períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023

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

	30/09/2024	30/09/2023
Actividades operativas		
Resultado neto del período	(93.426)	19.497
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	(29.097)	10.547
Depreciación de propiedad planta y equipo ("PPE")	365	586
Baja de PPE	37	340
Resultado por valuación de propiedades de inversión	112.564	7.869
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	95
Resultado por venta de PPE	-	(17)
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	34.792	(17.682)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	(20.680)	(14.041)
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(54.533)	(61.395)
Variación neta de provisiones	(2)	(7)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(9.177)	7.809
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	177	139
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
(Aumento)/ Disminución de inventario	(11.228)	9.407
Disminución de otros créditos	10.001	1.839
Aumento de otros activos	-	(626)
Disminución/(Aumento) de créditos por ventas de bienes y servicios	3.136	(1.070)
Aumento de efectivo restringido	(4.838)	(9)
Aumento de pasivos del contrato	56.033	74.952
Disminución de deudas comerciales y otras	(7.426)	(1.048)
Pago impuesto a las ganancias	(4.331)	(8.029)
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/generado por las actividades operativas	(17.633)	29.156
Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(756.473)	(569.622)
Ventas de inversiones en activos financieros	860.670	545.050
Pago por compra de PPE	(392)	(1.785)
Pago por compra de propiedades de inversión	(11.097)	(6.175)
Cobros por ventas propiedades de inversión	-	183
Cobro por venta de PPE	-	17
Dividendos cobrados de negocios conjuntos	-	3.384
Pago por compra de participaciones no controladoras	(1.431)	(324)
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades de inversión	91.277	(29.272)
Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(32.890)	(14.028)
Distribuciones y rescates de subsidiarias	(3.953)	(17.754)
Deudas financieras tomadas (Nota 6.12)	11.458	20.636
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(25.385)	(11.146)
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalente de efectivo	48.259	(11.262)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	11.552	39.300
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(4.629)	(6.100)
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalente de efectivo	48.259	(11.262)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 6.8)	55.182	21.938
Operaciones que no afectan efectivo		
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 6.12)	-	24.000
Anticipos de impuestos compensados	48	171

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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

1.3 Organización del negocio

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo lleva a cabo sus emprendimientos inmobiliarios de acuerdo con la siguiente definición de segmentos:

Consultatio REAL ESTATE		
Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas
49.9% Nordelta	80% Oceana Puerto Madero	100% Catalinas Plaza
100% Puertos	50% Oceana Nordelta	100% Catalinas Río
45% Las Garzas Blancas	70% Huergo 475	
	100% Quartier Ocampo	
	42,48% 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 períodos/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 períodos 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 (FACPE).

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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.

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 período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 período actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, 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 período, 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 30 de septiembre 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 período sobre el que se informa.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre 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 101,58% y 103,15% para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente y 209,00% para el período interanual comprendido entre el 30 de septiembre 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.

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

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 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 emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de las modificaciones a la NIC 21.

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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.

Modificaciones a la NIIF 9 y 7

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

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

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 – Provisiones	Nota 6.5. y 6.14.
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos. Costo de los servicios prestados	Nota 6.16.
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 12.2
Anexo H – Información requerida por el art. 64 inc. 1b) de la Ley 19.550	Nota 6.3, 6.17. y 6.18.

3.2 Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del período atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el período, el cual fue de 409.907.000 acciones durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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 períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023.

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

	Ganancia/(perdida)			
	Período de nueve meses finalizado		Período de tres meses finalizado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controlante	(89.999)	20.943	4.167	(5.260)
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones)	410	410	410	410
Resultado neto por acciones (en pesos)	(219,51)	51,08	10,17	(12,83)

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

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

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión:

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

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

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

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

El convenio de accionistas de Nordelta S.A. establece un comité directivo integrado por cuatro miembros, designando cada accionista dos de los miembros del comité. El comité directivo se ocupa de los asuntos cotidianos de Nordelta S.A., por lo 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 10. 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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 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 imposables históricos y proyecciones de ingresos imposables 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.

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 30 de septiembre 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	45,02	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 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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2024	31/12/2023
Activo no corriente	27.127	26.189
Activo corriente	16.206	15.649
Total del activo	43.333	41.838
Patrimonio	41.423	41.024
Pasivo corriente	1.910	814
Total del pasivo	1.910	814
Total del pasivo y del patrimonio	43.333	41.838
	30/09/2024	30/09/2023
Resultado antes del impuesto a las ganancias	1.522	(1.226)
Impuesto a las ganancias	(14)	(6)
Resultado neto del período	1.508	(1.232)
Resultados integrales del período	1.508	(1.232)

- **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:

	30/09/2024	31/12/2023
Activo no corriente	30.102	50.762
Activo corriente	2.029	1.151
Total del activo	32.131	51.913
Patrimonio	11.122	18.806
Pasivo no corriente	3.789	5.914
Pasivo corriente	17.220	27.193
Total del pasivo	21.009	33.107
Total del pasivo y del patrimonio	32.131	51.913
	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	1.931	-
Resultado antes del impuesto a las ganancias	459	(1)
Impuesto a las ganancias	(454)	-
Resultado neto del período	5	(1)
Otros resultados integrales	1.789	6
Resultados integrales del período	1.794	5

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre 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:

	30/09/2024	31/12/2023
Activo no corriente	-	2.320
Activo corriente	23.041	30.566
Total del activo	23.041	32.886
Patrimonio	16.440	32.445
Pasivo corriente	6.601	441
Total del pasivo	6.601	441
Total del pasivo y del patrimonio	23.041	32.886
	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	7.338	33.133
Resultado antes del impuesto a las ganancias	1.869	(937)
Resultado neto del período	1.869	(937)
Otros resultados integrales	(12.822)	(2.135)
Resultados integrales del período	(10.953)	(3.071)

- **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:

	30/09/2024	31/12/2023
Activo corriente	634	996
Total del activo	634	996
Patrimonio	630	980
Pasivo corriente	4	16
Total del pasivo	4	16
Total del pasivo y del patrimonio	634	996

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	337	1.969
Resultado antes del impuesto a las ganancias	90	627
Resultado neto del período	90	627
Otros resultados integrales	(406)	(23)
Resultados integrales del período	(316)	604

- **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:

	30/09/2024	31/12/2023
Valor de la inversión en Nordelta SA (*)	78.171	57.491
Otras inversiones	125	125
Total	78.296	57.616

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

Los movimientos ocurridos durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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:

	30/09/2024	31/12/2023
Saldo al inicio del ejercicio	57.616	44.898
Resultado de inversión valuada con el método de la participación	20.680	54.163
Dividendos distribuidos (*)	-	(41.445)
Total	78.296	57.616

(*) Al 31 de diciembre 2023 los dividendos compensados ascendieron a \$ 41.445.

Inversión en Nordelta S.A.

Al 30 de septiembre 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.

- **Nordelta Constructora S.A.:** Sociedad disuelta, cuya inscripción en la Inspección General de Justicia fue otorgada el 16 de abril de 2024.
- **Redes y Servicios S.A.:** Sociedad prestadora de servicios de agua potable, cloacas, y sistemas de riego.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

- **Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.:** Sociedad fiduciaria
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Bróker inmobiliario.

A continuación, se detalla la información financiera consolidada resumida de Nordelta S.A. al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Activo	30/09/2024	31/12/2023
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipo	8.047	8.713
Propiedades de inversión	10.483	16.692
Inventario	261.742	241.243
Inversiones en otras entidades	95	95
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	1	75
Otros créditos	1.189	3.693
Total del activo no corriente	281.557	270.511
Activo corriente		
Inventario	57.120	82.723
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	1.163	1.322
Otros créditos	69.555	76.106
Inversiones en activos financieros	13.899	50.932
Efectivo y equivalentes de efectivo	26.585	4.810
Total del activo corriente	168.322	215.893
Total del activo	449.879	486.404
Patrimonio		
Aportes de los propietarios	23.281	23.281
Resultados acumulados	140.256	98.922
Atribuible a los propietarios de la controlante	163.537	122.203
Total del patrimonio	163.537	122.203
Pasivo		
Pasivo no corriente		
Pasivo del contrato	60.426	28.524
Deudas por arrendamiento	-	105
Pasivo por impuesto diferido	80.373	69.364
Provisiones	163	297
Total del pasivo no corriente	140.962	98.290
Pasivo corriente		
Pasivo del contrato	126.452	215.105
Deudas comerciales	6.479	13.423
Impuesto a las ganancias a pagar	8.318	34.077
Deudas sociales	2.340	2.075
Deudas por arrendamiento	108	295
Otras deudas	1.683	936
Total del pasivo corriente	145.380	265.911
Total del pasivo	286.342	364.201
Total del pasivo y del patrimonio	449.879	486.404

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	60.426	28.524
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	126.452	215.105
Anticipos de clientes recibidos	186.878	243.629
Anticipos de clientes pendientes de recibir	51.091	95.849
Boletos de compraventa vigentes y señas	237.969	339.478

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

	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	140.100	76.232
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(29.439)	(18.660)
Resultado bruto	110.661	57.572
Gastos de comercialización y administración	(20.889)	(17.572)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(6.774)	(314)
Otros ingresos operativos	151	683
Otros egresos operativos	(2.051)	(1.060)
Resultado operativo	81.098	39.309
Ingresos y costos financieros; incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(14.764)	3.894
Otros ingresos y egresos, Netos	(307)	(880)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	66.027	42.323
Impuesto a las ganancias	(24.693)	(14.204)
Resultado neto del ejercicio	41.334	28.119
Resultado neto del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controlante	41.334	28.119
	41.334	28.119

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

- La depreciación de propiedad, planta y equipo ascendió a \$ 666 y \$ 410, respectivamente.
- Los intereses ganados ascendieron a \$ 420 y \$ 307, respectivamente.
- Los intereses perdidos ascendieron a \$ 1.636 y \$ 1.070, respectivamente.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

6.1. Propiedad, planta y equipo

	30/09/2024							Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	24.261	1.382	306	12.194	21.442	857	14	60.456
Altas	-	146	-	246	-	-	-	392
Bajas	-	-	-	-	-	(37)	-	(37)
Diferencia de conversión	(948)	(80)	-	-	-	-	-	(1.028)
Reclasificación (*)	(1.463)	-	-	-	-	-	-	(1.463)
Saldos al cierre del ejercicio	21.850	1.448	306	12.440	21.442	820	14	58.320
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(6.227)	(967)	(197)	(6.977)	(18.583)	(814)	(14)	(33.779)
Depreciación	(348)	(119)	(12)	(730)	-	(3)	-	(1.212)
Diferencia de conversión	12	80	-	-	-	-	-	92
Reclasificación (*)	104	-	-	-	-	-	-	104
Saldos al cierre del período	(6.459)	(1.006)	(209)	(7.707)	(18.583)	(817)	(14)	(34.795)
Valores residuales al 30/09/2024	15.391	442	97	4.733	2.859	3	-	23.525

(*) Durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2024, se ha reclasificado al rubro Inventario \$1.359 (Nota 6.16).

	31/12/2023							Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	28.610	1.322	270	11.407	21.442	857	14	63.922
Altas	833	-	36	974	-	-	-	1.843
Bajas	(2.286)	-	-	(187)	-	-	-	(2.473)
Diferencia de conversión	728	60	-	-	-	-	-	788
Reclasificación (*)	(3.624)	-	-	-	-	-	-	(3.624)
Saldos al cierre del ejercicio	24.261	1.382	306	12.194	21.442	857	14	60.456
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(7.396)	(764)	(185)	(6.126)	(18.583)	(806)	(14)	(33.874)
Depreciación	(663)	(143)	(12)	(1.036)	-	(8)	-	(1.862)
Bajas	1.869	-	-	185	-	-	-	2.054
Diferencia de conversión	(37)	(60)	-	-	-	-	-	(97)
Saldos al cierre del ejercicio	(6.227)	(967)	(197)	(6.977)	(18.583)	(814)	(14)	(33.779)
Valores residuales al 31/12/2023	18.034	415	109	5.217	2.859	43	-	26.677

(*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, se ha reclasificado al rubro Propiedades de inversión \$ 3.207 (Nota 6.2) y \$ 417 a Otros créditos corrientes (Nota 6.6).

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

6.2. Propiedades de inversión

	30/09/2024			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	246.801	21.896	172.644	441.341
Disminución por revaluación (1)	(103.716)	(8.848)	-	(112.564)
Altas	3.980	-	7.117	11.097
Saldo al cierre del período	147.065	13.048	179.761	339.874

(1) Derivado, para aquellas propiedades de inversión valuadas en dólares, de una evolución del tipo de cambio US\$/peso inferior a la inflación en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.

	31/12/2023			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	153.155	9.331	168.540	331.026
Incremento por revaluación	88.551	8.876	-	97.427
Altas	5.095	-	4.104	9.199
Bajas	-	(391)	-	(391)
Transferencia desde inventario	-	873	-	873
Transferencia desde PPE	-	3.207	-	3.207
Saldo al cierre del ejercicio	246.801	21.896	172.644	441.341

En los períodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 2023, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 184 y \$ 216, respectivamente, en concepto de alquileres.

6.3. Inventario

No corrientes

	30/09/2024	31/12/2023
Inventario terminado	14.983	25.625
Inventario en proceso (*)	196.011	262.545
Inventario de tierras	14.720	24.704
Total	225.714	312.874

Corrientes

Inventario terminado (*)	181.953	135.206
Inventario de reventa	2.078	506
Inventario en proceso (*)	106.757	77.522
Inventario - materiales	23.031	19.491
Total	313.819	232.725

(*) Los costos financieros activados al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 4.659 y \$ 4.423, respectivamente.

Por el período de nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2024 los costos financieros no corrientes y corrientes ascendieron a \$ 1.425 y \$ 3.234 respectivamente, mientras que para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a \$ 860 y \$ 3.563 respectivamente.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

(*) Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, incluye gastos de obra por:

	30/09/2024	30/09/2023
Remuneraciones y cargas sociales	5.374	6.746
Otros beneficios al personal	17	56
Viáticos y movilidad	135	111
Depreciación de PPE	847	942
Servicios de terceros	5.226	5.006
Combustibles y otros	1.223	1.251
Seguros	-	121
Electricidad y otros servicios	94	64
Gastos diversos	383	389
Total	13.299	14.686

6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

	30/09/2024	31/12/2023
Nordelta S.A.	78.171	57.491
Otras inversiones	125	125
Total	78.296	57.616

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

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	30/09/2024	31/12/2023
No corrientes		
Deudores por ventas de bienes	1.230	1.534
Deudores por cesiones de derechos sobre bienes en construcción	622	-
Total	1.852	1.534
Corrientes		
Deudores por ventas de bienes	2.245	8.432
Deudores por cesiones de derechos sobre bienes en construcción	2.432	-
Deudores por alquileres	46	56
Subtotal	4.723	8.488
Provisión para pérdidas esperadas	(479)	(790)
Total	4.244	7.698

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la evolución de la provisión para pérdidas esperadas era la siguiente:

	30/09/2024				Resultado por	
	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (*)	Disminuciones (*)	Diferencia de conversión	la posición monetaria neta	Saldos al final del período/ejercicio
Provisión para pérdidas esperadas	(790)	(10)	1	(56)	376	(479)
Total al 30/09/2024	(790)	(10)	1	(56)	376	(479)
Total al 31/12/2023	(655)	(4)	153	(286)	2	(790)

(*) Los aumentos se exponen en la Nota 6.17 Gastos de comercialización y las disminuciones en la Nota 6.19 Otros ingresos operativos

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

6.6. Otros créditos

	30/09/2024	31/12/2023
No corrientes		
Anticipos a proveedores	2.307	7.249
Gastos diferidos (*)	6.932	10.236
Créditos fiscales	4.312	4.043
Crédito UTE	192	363
Total	13.743	21.891
Corrientes		
Gastos diferidos (*)	7.848	5.592
Gastos a recuperar	467	2.050
Anticipos a proveedores	4.562	7.017
Anticipos de impuestos del exterior	209	135
Anticipos de honorarios a directores	331	185
Crédito UTE	16	28
Valores a depositar	16	-
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	1.126	973
Créditos fiscales	60	124
Diversos	150	534
Total	14.785	16.638

(*) Al 30 de septiembre 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 reconocimiento del ingreso por venta relacionado. Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 el monto imputado a resultados de dichos costos ascendió a \$ 3.790 y \$ 2.924, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	30/09/2024	31/12/2023
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares	8.017	22.831
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	11.087	6.535
Valores representativos de deuda en dólares	116.409	321.485
Valores representativos de deuda en pesos	7.666	399
Total	143.179	351.250

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el detalle de las inversiones por instrumento es la siguiente:

	30/09/2024	31/12/2023
Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión		
CI SPC - Total Investment SP - Class B	4.847	7.920
Consultatio Fondo de Liquidez - Clase D	2.581	1.756
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C	589	13.155
Subtotal cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión en dólares	8.017	22.831
Consultatio Ahorro Plus Argentina	9.810	1.499
Allaria Dinámico - Clase B	802	-
Novus Liquidez - Clase B	182	3
Delta Performance - Clase B	180	5
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B	111	837
Allaria Ahorro - Clase B	-	39
Allaria Dinámico - Clase C	2	-
Novus Liquidez - Clase D	-	3
Consultatio Deuda Argentina - Clase B	-	4.149
Subtotal cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión en pesos	11.087	6.535
Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión	19.104	29.366

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Valores representativos de deuda		
Letra del Tesoro Nacional	45.477	42.854
United States Treasury Notes	42.817	135.299
Obligaciones negociables	22.161	23.465
Bono Gobierno Brasil	5.152	-
Bono del Tesoro Nacional	802	-
United States Treasury Security Bills	-	119.867
Subtotal valores representativos de deuda en dólares	116.409	321.485
Letra del Tesoro Nacional	7.082	-
Bono del Tesoro Nacional	584	-
Obligaciones negociables	-	399
Subtotal valores representativos de deuda en pesos	7.666	399
Total valores representativos de deuda	124.075	321.884
Total inversiones en activos financieros	143.179	351.250

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

	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Efectivo y saldos en bancos	11.552	39.300
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	11.552	39.300
Efectivo y saldos en bancos	55.182	21.938
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	55.182	21.938

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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	83.056	157.586
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	178.052	102.022
Anticipos de clientes recibidos	261.108	259.608
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	74.535	113.393
Contratos con clientes vigentes y señas	335.643	373.001

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

El monto imputado a resultados como ingreso por venta de bienes de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 54.533 y \$ 61.395, respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	30/09/2024	31/12/2023
Proveedores	2.346	5.823
Provisiones facturas a recibir	10.970	9.152
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	-	91
Total	13.316	15.066

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

	30/09/2024	31/12/2023
Impuesto a las ganancias a pagar	-	1.002
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	9.408	-
Total	9.408	1.002

6.12. Deudas financieras

	30/09/2024	31/12/2023
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	27.959	30.209
Descubierto bancario	79	-
Total	28.038	30.209

	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio	Intereses devengados	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período/ ejercicio
Deudas financieras	30.209	11.458	-	(13.867)	(1)	239	28.038
Total al 30/09/2024	30.209	11.458	-	(13.867)	(1)	239	28.038
Total al 30/09/2023	23.194	20.636	(24.000)	(5.206)	3.455	143	18.222

6.13. Otras deudas

	30/09/2024	31/12/2023
Corrientes		
Remuneraciones y cargas sociales	476	639
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	2.887	7.253
Depósitos en garantía	66	40
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	47	185
Provisión honorarios a Directores	331	185
Retenciones y percepciones a depositar	310	185
Provisión impuesto inmobiliario a pagar	240	-
Bienes personales responsable sustituto	-	181
Impuesto a los sellos a pagar	67	-
Dividendos a pagar	-	69
Anticipo recibido por venta de terreno	3.044	1.266
Diversos	265	197
Total	7.733	10.200

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre 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	Saldos al final del período/ ejercicio
Contingencias	4	(2)	2
Total al 30/09/2024	4	(2)	2
Total al 31/12/2023	14	(10)	4

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

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

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

6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por venta de bienes	78.675	119.132	38.692	41.452
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	184	416	64	58
Total	78.859	119.548	38.756	41.510

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

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

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (a)	161.337	201.899	-	-
Transferencia desde inventarios en proceso	94.948	44.339	94.948	-
Transferencia desde propiedad, planta y equipo	1.359	-	1.359	-
Altas	1.626	805	-	459
Diferencia de conversión	(14.661)	(3.794)	2.552	1.147
Existencia de inventario al cierre del período (a)	(199.014)	(167.750)	(76.345)	21.985
Costo de los bienes vendidos	(45.595)	(75.499)	(22.514)	(23.591)

(a) Inventario terminado y reventa.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

6.17. Gastos de comercialización

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Remuneraciones y cargas sociales	(770)	(746)	(332)	(263)
Otros honorarios y retribuciones	(691)	(302)	(229)	(59)
Depreciación de PPE	(216)	(437)	(72)	(92)
Expensas	(1.311)	(1.669)	(483)	(498)
Gastos de informática	(107)	(84)	(37)	(49)
Impuestos, tasas y contribuciones	(3.558)	(3.769)	(1.451)	(1.416)
Comisiones	(3.016)	(4.234)	(1.473)	(1.386)
Gastos de marketing	(1.196)	(1.834)	(324)	(637)
Gastos de reparación y mantenimiento	(882)	(1.233)	(365)	(451)
Electricidad y otros servicios	(80)	(59)	(31)	(23)
Gastos de ventas	(450)	(1.833)	(156)	(715)
Gastos de posventa	(794)	(141)	(322)	(85)
Alquileres	-	(2)	-	-
Deudores incobrables	(10)	(58)	1	(56)
Gastos diversos	(387)	(846)	(200)	(336)
Total	(13.468)	(17.247)	(5.474)	(6.066)

6.18. Gastos de administración

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Remuneraciones y cargas sociales	(6.816)	(6.360)	(2.495)	(2.422)
Otros beneficios al personal	(578)	(439)	(233)	(179)
Viáticos y movilidad	(47)	(69)	(20)	(32)
Retribuciones a directores	(399)	(323)	(41)	(46)
Otros honorarios y retribuciones	(1.536)	(3.831)	(183)	(1.429)
Depreciación de PPE	(149)	(148)	(49)	(49)
Expensas	(102)	(78)	(54)	(27)
Impuestos, tasas y contribuciones	(2.029)	(1.812)	(898)	(629)
Gastos de reparación y mantenimiento	(181)	(176)	(71)	(153)
Electricidad y otros servicios	(95)	(60)	(42)	(20)
Gastos bancarios	(411)	(359)	(118)	(133)
Seguros	(58)	(56)	(19)	(17)
Alquileres	(22)	(7)	(12)	(6)
Gastos de informática	(2.410)	(2.216)	(768)	(880)
Gastos por juicios	(109)	-	-	-
Gastos diversos	(527)	(196)	(226)	(51)
Total	(15.469)	(16.130)	(5.229)	(6.073)

6.19. Otros ingresos operativos

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por otros servicios prestados	245	488	90	76
Resultados por cesiones y rescisiones	141	94	1	(20)
Recupero de deudores incobrables	-	33	-	5
Total	386	615	91	61

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

6.20. Otros egresos operativos

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Costos adicionales por obras	(2.786)	(3.161)	(946)	(778)
Impuesto al valor agregado no recuperable	(1.255)	(1.563)	(407)	(467)
Resultados por cesiones y rescisiones	(624)	-	(122)	-
Total	(4.665)	(4.724)	(1.475)	(1.245)

6.21. Ingresos financieros

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	-	17.682	-	(7.306)
Diferencia de cambio	15.928	4.155	2.833	(1.815)
Intereses ganados	3.244	1.493	1.599	335
Total	19.172	23.330	4.432	(8.786)

6.22. Costos financieros

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	(34.792)	-	12.833	-
Resultado de instrumentos financieros derivados	-	(252)	-	(69)
Diferencia de cambio	(14.597)	(14.342)	(6.291)	(9.142)
Intereses perdidos	(898)	(299)	(258)	163
Total	(50.287)	(14.893)	6.284	(9.048)

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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

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

31 de diciembre de 2023 (en pesos)				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 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 30 de septiembre 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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.

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

	30/09/2024	30/09/2023
Impuesto a las ganancias corriente	(13.250)	(9.455)
Diferencia provisión y declaración jurada del ejercicio anterior	(23)	740
Impuesto a las ganancias diferido	42.370	(1.832)
Impuesto a las ganancias	29.097	(10.547)

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

	30/09/2024	30/09/2023
Resultado del período antes del impuesto a las ganancias	(122.523)	30.044
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	42.883	(10.462)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en negocios conjuntos	7.256	4.889
Resultado por posición monetaria neta y otros	(21.019)	(5.714)
Diferencia provisión y declaración jurada del ejercicio anterior	(23)	740
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	29.097	(10.547)

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los períodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	31/12/2023	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	30/09/2024
Propiedad, planta y equipo	(5.870)	(962)	-	(2)	(6.834)
Propiedades de inversión	(149.273)	36.198	-	-	(113.075)
Otros activos	(40)	(36)	-	-	(76)
Inventario	(133.846)	(5.162)	-	3.121	(135.887)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(2.223)	1.114	60	(217)	(1.266)
Otros créditos	(6.658)	1.477	-	-	(5.181)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(3.753)	2.873	-	307	(573)
Pasivos del contrato	27.294	10.202	-	-	37.496
Provisión para contingencias	1.232	(459)	-	(30)	743
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(92)	54	-	-	(38)
Quebrantos	4.070	(2.929)	-	(565)	576
Pasivo por impuesto diferido neto	(269.159)	42.370	60	2.614	(224.115)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	Resultado	Otros resultados integrales	30/09/2023
Propiedad, planta y equipo	(8.617)	1.862	(2)	(6.757)
Propiedades de inversión	(113.903)	260	-	(113.643)
Otros activos	(39)	(1)	-	(40)
Inventario	(115.414)	(8.488)	(113)	(124.015)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(1.484)	724	(720)	(1.480)
Otros créditos	(7.034)	633	-	(6.401)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(6.143)	(970)	178	(6.935)
Pasivos del contrato	34.570	6.569	-	41.139
Provisión para contingencias	787	71	(3)	855
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(325)	187	-	(138)
Quebrantos	4.995	(2.679)	80	2.396
Pasivo por impuesto diferido neto	(212.607)	(1.832)	(580)	(215.019)

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 \$ 23.726 y \$ 7.454 al 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Asimismo, al 30 de septiembre de 2024 la Sociedad posee quebrantos impositivos que estima recuperables y cuya fecha de prescripción son los siguientes:

Año de prescripción	30/09/2024
2025	246
2026	110
2027	220
Total	576

8. Patrimonio

8.1. Capital social

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 el capital social de Consultatio S.A. asciende a \$ 410 encontrándose totalmente suscrito, integrado e inscripto.

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: \$ 9.976 para la constitución de reserva legal, \$ 32.890 para la distribución de dividendos, y \$ 156.655 para la constitución de reserva facultativa.

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

	30/09/2024	31/12/2023
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	13.091	21.396
	13.091	21.396

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Otros créditos		
Accionistas	979	933
Nordelta S.A.	4	8
Lago Norte Propiedades S.A.	57	32
Asociación Vecinal Puertos del Lago	86	-
	<u>1.126</u>	<u>973</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales		
Consultatio Asset Management S.A.	-	91
	<u>-</u>	<u>91</u>
Pasivos del contrato		
Accionistas	576	966
	<u>576</u>	<u>966</u>
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	27.959	30.209
	<u>27.959</u>	<u>30.209</u>
Otras deudas		
Accionistas	47	175
Lago Norte Propiedades S.A.	-	10
	<u>47</u>	<u>185</u>

9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 con otras partes relacionadas no consolidadas son las siguientes:

	<u>Ganancia/(pérdida)</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Nordelta S.A.	(1)	(3)
Accionistas	(53)	(248)
Consultatio Asset Management S.A.	(1)	(389)
Inventario		
Comisiones		
Lago Norte Propiedades S.A.	(88)	(123)
Costos financieros		
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	(1.426)	(99)
Intereses		
Nordelta S.A.	(195)	(117)
Fletamento Avión		
Accionistas	148	146

Adicionalmente, al 30 de septiembre 2023 la Sociedad ha recibido dividendos de Nordelta S.A. por \$ 27.384.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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 períodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 2023. La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los períodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 excepto por la distribución de dividendos por \$ 7.219 y \$ 2.820, respectivamente.

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

9.4. Remuneración a la Administración

Durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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:

	Período de nueve meses finalizado el		Período de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Beneficios a corto plazo	379	303	34	39

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

10. Bienes de disponibilidad restringida

Al 30 de septiembre de 2024 Consultatio Real Estate LLC mantenía depositados en cuentas restringidas (cuentas “escrow”) depósitos recibidos de potenciales compradores por \$ 4.838, mientras que al 31 de diciembre de 2023 no poseía saldos de la misma naturaleza.

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

11. 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 período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024. Para mayor detalle e información remitirse a la Nota 11 de los estados financieros consolidados emitidos al 31 de diciembre de 2023.

12. 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

12.1 Instrumentos financieros por categoría

	30/09/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	125	125
Otros créditos (*)	-	1.500	1.500
Créditos por venta de bienes y servicios	-	6.096	6.096
Inversiones en activos financieros	143.179	-	143.179
Efectivo restringido	-	4.838	4.838
Efectivo y equivalente de efectivo	-	55.182	55.182
	143.179	67.741	210.920
	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	125	125
Otros créditos (*)	-	1.898	1.898
Créditos por venta de bienes y servicios	-	9.232	9.232
Inversiones en activos financieros	351.250	-	351.250
Efectivo y equivalente de efectivo	-	11.552	11.552
	351.250	22.807	374.057

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

	30/09/2024		31/12/2023	
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros				
Otras deudas (*)	708	708	607	607
Deudas financieras	28.038	28.038	30.209	30.209
Deudas comerciales	13.316	13.316	15.066	15.066
	42.062	42.064	45.882	45.882

(*) No incluye pasivos laborales ni pasivos fiscales.

12.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-		Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 30/09/2024
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	2	967,5000	1.852
Otros créditos	UY\$	8	23,3375	192
Total activo no corriente en moneda extranjera				2.044
Activo corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	5	967,5000	4.677
Otros créditos	US\$	1	967,5000	968
Otros créditos	UY\$	1	23,3375	16
Inversiones en activos financieros	US\$	129	967,5000	124.426
Efectivo restringido	US\$	5	967,5000	4.838
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	56	967,5000	54.180
Efectivo y equivalentes de efectivo	UY\$	1	23,3375	23
Total activo corriente en moneda extranjera				189.128
Total activo en moneda extranjera				191.172

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-		Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 30/09/2024
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$	2	970,5000	1.941
Deudas financieras	US\$	29	970,5000	27.959
Deudas fiscales	UY\$	1	23,3375	23
Total pasivo corriente en moneda extranjera				29.923
Total pasivo en moneda extranjera				29.923
Posición neta				161.249

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

13. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

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

	30/09/2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	143.179	-	-	143.179
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	147.065	147.065
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	13.048	-	13.048
Total	143.179	13.048	147.065	303.292
	31/12/2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	351.250	-	-	351.250
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	246.801	246.801
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	21.896	-	21.896
Total	351.250	21.896	246.801	619.947

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2024	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	21.896	(8.848)	-	13.048	(8.848)
Propiedades de inversión - Nivel 3	246.801	(103.716)	3.980	147.065	(103.716)
Total	268.697	(112.564)	3.980	160.113	(112.564)

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	9.331	(274)	3.806	12.863	(274)
Propiedades de inversión - Nivel 3	153.155	(7.595)	3.100	148.660	(7.595)
Total	162.486	(7.869)	6.906	161.523	(7.869)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

(*) 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 período/ejercicio.

14. Información sobre segmentos de negocio

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

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).

	30/09/2024						
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	140.100	58.570	20.289	-	218.959	(140.100)	78.859
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(29.439)	(29.744)	(15.851)	-	(75.034)	29.439	(45.595)
Resultado bruto del segmento	110.661	28.826	4.438	-	143.925	(110.661)	33.264
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(6.774)	(112.564)	-	-	(119.338)	6.774	(112.564)
Resultado total del segmento	103.887	(83.738)	4.438	-	24.587	(103.887)	(79.300)
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(33.216)	(33.216)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	20.731	20.731
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-	-	-	-	(23.656)	(23.656)
Otros ingresos y egresos, netos	-	-	-	-	-	(7.082)	(7.082)
Resultado antes de impuestos	103.887	(83.738)	4.438	-	24.587	(147.110)	(122.523)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

30/09/2024

	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Propiedades de inversión	10.483	171.676	-	168.198	350.357	(10.483)	339.874
Inventario	318.862	382.266 (1.)	157.268 (3.)	-	858.396	(318.863)	539.533
Créditos por ventas de bienes y servicios	1.164	1.326	5.249	-	7.739	(1.643)	6.096
Otros créditos	70.744	17.357	3.802	-	91.903	(63.375)	28.528
Activos del segmento	401.253	572.625	166.319	168.198	1.308.395	(394.363)	914.031
Otros activos	-	-	-	-	-	305.143	305.143
Total activos	401.253	572.625	166.319	168.198	1.308.395	(89.220)	1.219.174
Pasivos del contrato	186.878	167.189 (2.)	93.919 (4.)	-	447.986	(186.878)	261.108
Pasivos del segmento	186.878	167.189	93.919	-	447.986	(186.878)	261.108
Otros pasivos	-	-	-	-	-	282.613	282.613
Total pasivos	186.878	167.189	93.919	-	447.986	95.735	543.720

(1) Incluye \$ 29.965 correspondientes al proyecto Las Garzas.

(2) Incluye \$ 9.122 correspondientes al proyecto Las Garzas.

(3) Incluye \$ 40.520 y \$ 92.850 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

(4) Incluye \$ 13.325 y \$ 72.928 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente

30/09/2023

	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	76.232	56.369 -	63.172 -	8	195.781	(76.233)	119.548
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(18.660)	(23.541) -	(51.958) -	-	(94.160)	18.661	(75.499)
Resultado bruto del segmento	57.572	32.828	11.214	8	101.621	(57.572)	44.049
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(314)	(7.857) -	- -	(12)	(8.183)	314	(7.869)
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	-	-	-	(95)	(95)	-	(95)
Resultado total del segmento	57.258	24.971	11.214	(99)	93.343	(57.258)	36.085
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(19.396)	(37.486)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	14.041	14.041
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-	-	-	-	13.947	17.837
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	-	305	(433)
Resultado antes de impuestos	57.258	24.971	11.214	(99)	93.343	(48.361)	30.044

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa**

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

	31/12/2023						
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Propiedades de inversión	16.692	274.106	-	167.236	458.032	(16.691)	441.341
Inventario	323.966	392.845 (1.)	152.754 (3.)	-	869.564	(323.966)	545.599
Créditos por ventas de bienes y servicios	1.397	1.713	8.309	-	11.420	(2.188)	9.232
Otros créditos	79.799	24.597	5.128	-	109.494	(70.962)	38.529
Activos del segmento	421.854	693.261	166.191	167.236	1.448.510	(413.807)	1.034.701
Otros activos	-	-	-	-	-	447.218	447.218
Total activos	421.854	693.261	166.191	167.236	1.448.510	33.411	1.481.919
Pasivos del contrato	243.629	188.984 (2.)	70.624 (4.)	-	503.237	(243.629)	259.608
Pasivos del segmento	243.629	188.984	70.624	-	503.237	(243.629)	259.608
Otros pasivos	-	-	-	-	-	325.640	325.640
Total pasivos	243.629	188.984	70.624	-	503.237	82.011	585.248

(1) Incluye \$ 50.832 correspondientes al proyecto Las Garzas.

(2) Incluye \$ 15.303 correspondientes al proyecto Las Garzas.

(3) Incluye \$ 47.850 y \$ 71.080 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

(4) Incluye \$ 5.521 y \$ 64.647, correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

Tal lo requerido por la NIIF 8, la principal diferencia entre la información por segmentos y la presentada en los estados financieros 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):

	30/09/2024			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	69.448	2.073	7.338	78.859
Propiedad, planta y equipo	23.525	-	-	23.525
Propiedades de inversión	339.874	-	-	339.874
Inventario	185.258	29.965	-	215.223
Otros activos	123	-	-	123
Total	548.780	29.965	-	578.745

	30/09/2023			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	86.218	-	33.330	119.548

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Propiedad, planta y equipo	24.357	-	2.320	26.677
Propiedades de inversión	441.341	-	-	441.341
Inventario	262.041	50.833	-	312.874
Otros activos	123	-	-	123
Total	727.862	50.833	2.320	781.015

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

En relación con parcelas de terreno expuestas en la nota 6.2 (Bienes en construcción), con fecha 3 de octubre de 2023, la Sociedad recibió una notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado (AGP) notificando la Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables que dispuso revocar la Disposición 97 de la ex Subsecretaría de Puertos, Vías Navegables y Marina Mercante de fecha 31 de agosto de 2016; solicitando asimismo que se aporte la documentación por la cual la Sociedad es propietaria de los inmuebles ubicados en la zona denominada Catalinas 2, e individualizados como Parcelas 5 (ex 7), 6 y 7 (ex 5), 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 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.

16. Documentación y registros de la Sociedad

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

17. 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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 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. Con fecha 30 de mayo de 2024 se logró consenso a nivel de comisiones de la Cámara de Senadores para obtener los dictámenes sobre la ley de Bases y el paquete fiscal, ambos con ciertas modificaciones. Con fecha 13 de septiembre de 2024, el Senado de la Nación aprobó la Ley Bases y el paquete fiscal proponiéndose algunas modificaciones. Los principales ejes aprobados son: (i) Declaración de emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por el plazo de 1 año, (ii) Facultades delegadas al Poder Ejecutivo, (iii) Régimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (RIGI), (iv) Privatizaciones y (v) Reforma laboral. Con fecha 27 de septiembre de 2024 la Cámara de Diputados aprobó las modificaciones realizadas por el Senado de la Nación, siendo ambas leyes sancionadas por el Congreso y finalmente el 8 de julio de 2024 se promulgaron las leyes 27.742 (ley de Bases) y 27.743 (paquete fiscal), con vigencia a partir de dicha fecha.

Posteriormente, mediante el Decreto 608/2024 publicado el 12 de julio de 2024, el Gobierno Nacional reglamentó parte del paquete fiscal en relación a blanqueo de capitales, moratoria fiscal e impuesto sobre bienes personales. Adicionalmente, con fecha 22 y 23 de julio y 5 de agosto de 2024 se publicaron los Decretos 652, 658 y 695, a través de los cuales se reglamentan los títulos de la ley 27.743 referidos a impuesto a las ganancias de cuarta categoría, régimen del impuesto al valor agregado e impuestos internos y reformas del Estado (incluyendo ciertas privatizaciones), respectivamente. Mediante el Decreto 864/2024 publicado el 30 de septiembre de 2024, el Gobierno Nacional prorrogó hasta el 31 de octubre del corriente el régimen de regularización de activos.

Por otra parte, a través del Decreto 847/2024 se reglamentó parcialmente la reforma laboral dispuesta por la ley de Bases, estableciéndose pautas para la regularización de las relaciones laborales vigentes del sector privado no registradas o deficientemente registradas y para la implementación del sistema de cese laboral, entre otras cuestiones. En virtud del decreto anteriormente mencionado, la Administración Federal de Ingresos Públicos mediante la RG 5577/2024 estableció requisitos a considerar por aquellos empleadores que adhieran al régimen de regularización de relaciones laborales proponiendo una condonación de deudas por aportes y contribuciones patronales devengadas hasta el 31 de julio de 2024.

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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, y evaluaron la necesidad de realizar ajustes o revelaciones adicionales a dichos estados financieros intermedios separados condensados. Como resultado de dicha evaluación no se han identificado ajustes o revelaciones significativas que realizar a los presentes estados financieros condensados.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

18. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de septiembre 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 8 de noviembre 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 de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

19. 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 8 de noviembre de 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 8 de noviembre 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023

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

	Nota	30/09/2024	31/12/2023
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	23.525	24.355
Propiedades de inversión	5.2	339.874	441.341
Otros activos		123	123
Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades	5.3	247.789	314.595
Inventario	5.4	196.011	177.293
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	204	347
Otros créditos	5.6	11.655	15.550
Total del activo no corriente		819.181	973.604
Activo corriente			
Inventario	5.4	156.293	164.722
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	296	290
Otros créditos	5.6	19.024	26.755
Inversiones en activos financieros	5.7	23.979	111.204
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	11.117	1.811
Total del activo corriente		210.709	304.782
Total del activo		1.029.890	1.278.386
Patrimonio neto			
Aportes de los propietarios		189.464	189.588
Resultados acumulados		426.002	620.458
Total del patrimonio		615.466	810.046
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	6	204.117	244.610
Pasivo del contrato	5.9	80.229	92.939
Otras deudas	5.13	1.332	2.018
Provisiones	5.14	2	4
Total del pasivo no corriente		285.680	339.571
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	77.836	80.741
Deudas comerciales	5.10	11.105	9.306
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	7.700	-
Deudas financieras	5.12	28.038	30.209
Otras deudas	5.13	4.065	8.513
Total del pasivo corriente		128.744	128.769
Total del pasivo		414.424	468.340
Total del pasivo y del patrimonio		1.029.890	1.278.386

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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Estados intermedios separados condensados de resultados integrales por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023

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

	Nota	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
		30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.15	56.498	56.376	27.955	24.619
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.16	(29.395)	(23.542)	(14.929)	(9.765)
Resultado bruto		27.103	32.834	13.026	14.854
Gastos de comercialización	5.17	(9.658)	(11.107)	(4.017)	(4.047)
Gastos de administración	5.18	(12.182)	(11.672)	(4.236)	(4.379)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(112.564)	(7.869)	(10.064)	201
Resultado por venta de propiedades de inversión		-	(95)	-	(95)
Otros ingresos operativos	5.20	683	691	231	199
Otros egresos operativos	5.21	(3.275)	(3.495)	(779)	(1.070)
Resultado operativo		(109.893)	(713)	(5.839)	5.663
Resultado de inversiones subsidiarias, negocios conjuntos y otras inversiones	5.19	6.220	12.623	7.912	(3.195)
Ingresos financieros	5.22	16.267	23.869	2.411	4.230
Costos financieros	5.23	(29.030)	(12.357)	5.155	(7.000)
Otros ingresos y egresos, netos		(7.168)	(443)	(7.077)	(164)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.813	7.209	(480)	8.617
Resultado antes del impuesto a las ganancias		(120.791)	30.188	2.082	8.151
Impuesto a las ganancias	6	30.792	(9.245)	2.089	(13.411)
Resultado neto del periodo		(89.999)	20.943	4.171	(5.260)
Otros resultados integrales					
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:					
Conversión de negocios en el extranjero		(71.567)	438	(5.920)	785
Total de otros resultados integrales		(71.567)	438	(5.920)	785
Resultados integrales del periodo		(161.566)	21.381	(1.749)	(4.475)
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)	3.2	(219,51)	51,08	10,17	(12,83)

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 8 de noviembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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	115.720	69.636	3.822	189.588	12.768	313.448	94.721	199.521	620.458	810.046
Compra de participación no controladora	-	-	-	(124)	(124)	-	-	-	-	-	(124)
Distribución de resultados acumulados (*):											
A reserva legal	-	-	-	-	-	9.976	-	-	(9.976)	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	156.655	-	(156.655)	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.890)	(32.890)	(32.890)
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(89.999)	(89.999)	(89.999)
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(71.567)	-	(71.567)	(71.567)
Saldos al 30/09/2024	410	115.720	69.636	3.698	189.464	22.744	470.103	23.154	(89.999)	426.002	615.466

(*) Aprobada por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 25 de abril de 2024 (Nota 7).

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 8 de noviembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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	115.720	69.636	3.767	189.533	12.230	317.254	35.656	10.760	375.900	565.433
Compra de participación no controladora	-	-	-	55	55	-	-	-	-	-	55
Distribución de resultados acumulados (*):											
A reserva legal	-	-	-	-	-	538	-	-	(538)	-	-
Desafectación y distribución reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(3.806)	-	-	(3.806)	(3.806)
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.222)	(10.222)	(10.222)
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	20.943	20.943	20.943
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	438	-	438	438
Saldos al 30/09/2023	410	115.720	69.636	3.822	189.588	12.768	313.448	36.094	20.943	383.253	572.841

(*) Aprobada por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 27 de abril de 2023.

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 8 de noviembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023

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

	30/09/2024	30/09/2023
Actividades operativas		
Resultado neto del periodo	(89.999)	20.943
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	(30.792)	9.245
Depreciaciones de PPE	338	1.501
Baja de PPE	37	339
Resultado por valuación de propiedades de inversión	112.564	7.869
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	95
Resultado por venta de PPE	-	(17)
Resultados generados por inversiones en activos financieros	20.248	(18.960)
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	(6.220)	(12.623)
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(51.511)	(49.037)
Variación neta de provisiones	(2)	(6)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(10.785)	4.683
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	38	45
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
Aumento de inventario	(9.442)	(25.929)
Disminución de créditos por ventas	137	51
Disminución/(Aumento) de otros créditos	11.636	(4.066)
Disminución de efectivo restringido	-	126
Aumento de otros activos	-	(9)
Aumento de pasivos del contrato	35.896	56.424
Disminución de deudas comerciales y otras	(4.062)	(1.816)
Pago impuesto a las ganancias	(745)	(6.602)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades operativas	(22.664)	(17.744)
Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(290.373)	(238.967)
Ventas de inversiones en activos financieros	357.350	271.062
Cobros por ventas de PPE	-	17
Pagos por compras de PPE	(392)	(1.785)
Pagos por compras de propiedades de inversión	(11.097)	(6.175)
Cobros por ventas de propiedades de inversión	-	183
Dividendos cobrados de subsidiarias y negocios conjuntos	796	22.112
Aportes en subsidiarias y otras inversiones	-	(39.237)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	56.284	7.210
Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(32.890)	(14.028)
Deudas financieras tomadas (Nota 5.12)	11.458	20.636
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	(21.432)	6.608
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	12.188	(3.926)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo (Nota 5.8)	1.811	10.468
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(2.882)	(2.881)
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	12.188	(3.926)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo (Nota 5.8)	11.117	3.661
Operaciones que no implicaron movimiento de efectivo		
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 5.12) (Nota 8)	-	24.000
Anticipos de impuesto compensados	48	171

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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 101,58% y 103,15% para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente y 209,00 % para el periodo interanual comprendido entre el 30 de septiembre 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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre 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

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

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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.

Modificaciones a la NIIF 9 y 7

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

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

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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:

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 – Provisiones	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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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.

	Ganancia/(perdida)			
	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Resultado neto del periodo a los propietarios de la controlante	(89.999)	20.943	4.171	(5.259)
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones)	410	410	410	410
Resultado neto por acción (en pesos)	(219,51)	51,08	10,17	(12,83)

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

Por lo tanto, la Sociedad reconoce el ingreso en un momento determinado, cuando se realiza la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra antes. La Sociedad evaluó que la entrega de unidades individuales y la entrega de comodidades (amenities) son obligaciones de desempeño interrelacionadas. Asimismo, la Dirección de la Sociedad estima que el porcentaje del precio de la transacción atribuible a la entrega de comodidades no es material, por lo tanto, devenga todo el ingreso cuando se satisface la obligación de desempeño relacionada con la entrega de las unidades individuales, lo que ocurre al transferir la posesión del activo al cliente y provisiona los gastos estimados relacionados con las comodidades que no hubieran sido satisfechas en dicho momento.

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

Por su parte, los ingresos por alquileres son reconocidos a lo largo del tiempo durante el 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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

accionista. Por lo tanto, debido a que las decisiones en dicho Comité requieren la unanimidad de ambas partes, se interpreta que la Sociedad tiene control conjunto sobre Nordelta S.A.

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

4.2. Estimaciones significativas

4.2.1. Provisiones para contingencias (incluyendo las de negocios conjuntos)

Los estados financieros 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 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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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.

5. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios separados condensados.
5.1 Propiedad, planta y equipo

	30/09/2024							Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	21.850	1.189	306	12.194	21.442	857	14	57.852
Altas	-	146	-	246	-	-	-	392
Bajas	-	-	-	-	-	(37)	-	(37)
Saldos al cierre del periodo	21.850	1.335	306	12.440	21.442	820	14	58.207
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(6.138)	(774)	(197)	(6.977)	(18.583)	(814)	(14)	(33.497)
Depreciación	(321)	(119)	(12)	(730)	-	(3)	-	(1.185)
Saldos al cierre del periodo	(6.459)	(893)	(209)	(7.707)	(18.583)	(817)	(14)	(34.682)
Valores residuales al 30/09/2024	15.391	442	97	4.733	2.859	3	-	23.525
	31/12/2023							Total
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	26.927	1.189	270	11.405	21.442	857	14	62.104
Altas	833	-	36	974	-	-	-	1.843
Bajas	(2.286)	-	-	(185)	-	-	-	(2.471)
Reclasificación (*)	(3.624)	-	-	-	-	-	-	(3.624)
Saldos al cierre del ejercicio	21.850	1.189	306	12.194	21.442	857	14	57.852
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(7.337)	(631)	(185)	(6.126)	(18.583)	(806)	(14)	(33.682)
Depreciación	(629)	(143)	(12)	(1.036)	-	(8)	-	(1.828)
Bajas	1.828	-	-	185	-	-	-	2.013
Saldos al cierre del ejercicio	(6.138)	(774)	(197)	(6.977)	(18.583)	(814)	(14)	(33.497)
Valores residuales al 31/12/2023	15.712	415	109	5.217	2.859	43	-	24.355

(*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, se ha reclasificado al rubro Propiedades de inversión \$ 3.207 (Nota 5.2) y \$ 417 a Otros créditos corrientes (Nota 5.6).

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

5.2 Propiedades de inversión

	30/09/2024			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	246.801	21.896	172.644	441.341
Disminución por revaluación (1)	(103.716)	(8.848)	-	(112.564)
Altas	3.980	-	7.117	11.097
Saldo al cierre del periodo	147.065	13.048	179.761	339.874

- (1) Derivado, para aquellas propiedades de inversión valuadas en dólares, de una evolución del tipo de cambio US\$/peso inferior a la inflación en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.

	31/12/2023			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	153.155	9.331	168.540	331.026
Aumento por revaluación	88.551	8.876	-	97.427
Altas	5.095	-	4.104	9.199
Bajas	-	(391)	-	(391)
Transferencia desde PPE	-	3.207	-	3.207
Transferencia desde inventario	-	873	-	873
Saldo al cierre del ejercicio	246.801	21.896	172.644	441.341

En los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascienden a \$ 184 y \$ 216, 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
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
CECNOR S.A.	Otros	9,00	9,00

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

Sociedad	Clase	VN Unitario	Cantidad	VN Total	30/09/2024	31/12/2023	Última información disponible al 30/09/2024				
							Actividad	País	Capital	Resultado	Patrimonio
Del país:											
Nordelta SA (1.1) (*)	Ord. "B"	AR \$100	0,26	26	78.171	57.491	Desarrolladora	Argentina	26	41.335	156.344
Consultatio Argentina SAU (1.2)		AR \$1	1.279	1.279	60.058	78.602	Desarrolladora	Argentina	1.279	(18.545)	60.057
CECNOR SA (2)	Ord. "A"	AR \$1	6.540	6.540	87	87	Comercial	Argentina	8.491	-	-
	Ord. "B"	AR \$1	1.951	1.951							
Asociaciones civiles y vecinal (2)					38	38	Asociación	Argentina	700	-	-
Del exterior:											
Las Garzas Blancas SA (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	121.960.042	121.960.042	5.007	8.466	Desarrolladora	Uruguay	54.313	(167)	11.122
	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.	-	1.331	16.440
Consultatio Brokerage LLC (1.3)		USD 0,01	1.102	11	416	696	Inmobiliaria	EE.UU.	-	40	630
Consultatio International Corp (1.3)		USD 1	10.000	10.000	104.012	169.215	Inversora	EE.UU.	-	3.353	104.013
Total					247.789	314.595					

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

(**) Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, expuesto en el rubro Otras deudas no corrientes (Nota 5.13)

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

5.4 Inventario

No corrientes

Inventario en proceso (*)

Total

30/09/2024 31/12/2023

196.011 177.293

196.011 177.293

Corrientes

Inventario terminado

132.938 67.203

Inventario de reventa

324 506

Inventario en proceso (*)

- 77.522

Inventario - materiales

23.031 19.491

Total

156.293 164.722

Al 30 de septiembre de 2024 los costos financieros no corrientes ascendieron a \$ 3.092, mientras que al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a \$ 204 y \$ 3.354, corrientes y no corrientes, respectivamente.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

(*) Los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 incluyen costos indirectos por:

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Remuneraciones y cargas sociales	(5.374)	(6.746)
Servicios de terceros	(5.226)	(5.006)
Combustibles y otros	(1.223)	(1.253)
Depreciación de PPE	(847)	(942)
Seguros	-	(121)
Viáticos y movilidad	(135)	(111)
Electricidad y otros servicios	(94)	(62)
Otros beneficios al personal	(17)	(55)
Gastos diversos	(383)	(390)
Total	(13.299)	(14.686)

5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
No corrientes		
Deudores por ventas de bienes	204	347
Total	204	347
Corrientes		
Deudores por ventas de bienes	281	280
Deudores por alquileres	19	12
Subtotal	300	292
Provisión para pérdidas esperadas	(4)	(2)
Total	296	290

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la evolución de la provisión para pérdidas esperadas era la siguiente:

	<u>Saldo al inicio del ejercicio</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Resultado por la posición monetaria neta</u>	<u>Saldos al final del periodo/ejercicio</u>
Provisión para pérdidas esperadas	(2)	(3)	1	(4)
Total al 30/09/2024	(2)	(3)	1	(4)
Total al 31/12/2023	-	(4)	2	(2)

5.6 Otros créditos

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
No corrientes		
Gastos diferidos (*)	6.432	7.493
Anticipos a proveedores	2.251	5.840
Créditos fiscales	2.972	2.217
Total	11.655	15.550

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

Corrientes	30/09/2024	31/12/2023
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	9.263	12.917
Gastos diferidos (*)	4.853	5.090
Anticipos a proveedores	4.157	6.527
Créditos fiscales	46	1.467
Anticipos honorarios a directores y síndicos	331	185
Valores a depositar	16	-
Gastos a recuperar	340	567
Diversos	18	2
Total	19.024	26.755

(*) Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 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 reconocimiento del ingreso por venta relacionado. El monto imputado a resultados por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 ascendió a \$ 3.536 y \$ 2.924, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Inversiones en activos financieros

	30/09/2024	31/12/2023
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares	4.886	15.895
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	6.628	139
Valores representativos de deuda en dólares	11.881	95.170
Valores representativos de deuda en pesos	584	-
Total	23.979	111.204

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 el detalle de las inversiones por instrumento es la siguiente:

Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión	30/09/2024	31/12/2023
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C	39	7.975
CI SPC - Total Investment SP - Class B	4.847	7.920
Subtotal cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión en dólares	4.886	15.895
Consultatio Ahorro Plus Argentina	5.380	-
Allaria Dinámico III B	801	-
Novus Liquidez - Clase B	182	3
Delta Pesos - Clase B	180	5
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B	83	103
Allaria Dinámico III C	2	-
Allaria Ahorro - Clase B	-	25
Novus Liquidez - Clase D	-	3
Subtotal cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión en pesos	6.628	139
Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión	11.514	16.034
Títulos valores representativos de deuda		
United States Treasury Notes	-	95.170
Bono Gobierno Brasil	5.152	-
Bono del Tesoro Nacional	801	-
Obligaciones negociables	5.928	-
Subtotal valores representativos de deuda en dólares	11.881	95.170
Bono del Tesoro Nacional	584	-
Subtotal valores representativos de deuda en pesos	584	-
Total valores representativos de deuda	12.465	95.170
Total inversiones en activos financieros	23.979	111.204

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

	30/09/2024	30/09/2023
Efectivo y saldos en bancos	1.811	10.468
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1.811	10.468
Efectivo y saldos en bancos	11.117	3.661
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	11.117	3.661

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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	30/09/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	80.229	92.939
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	77.836	80.741
Anticipos de clientes recibidos	158.065	173.680
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	53.916	24.986
Contratos con clientes vigentes y señas	211.981	198.666

(*) 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 monto imputado a resultados de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 51.511 y \$ 49.037, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	30/09/2024	31/12/2023
Proveedores	1.999	2.748
Provisiones facturas a recibir	9.106	6.558
Total	11.105	9.306

5.11 Impuesto a las ganancias a pagar

	30/09/2024	31/12/2023
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	7.700	-
Total	7.700	-

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

5.12 Deudas financieras

	30/09/2024	31/12/2023
Corrientes		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	27.959	30.209
Descubierto bancario	79	-
Total	28.038	30.209

	30/09/2024				Resultado por la posición monetaria neta	Intereses devengados	Saldos al final del periodo/ejercicio
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados (*)	Diferencia de cambio			
Deudas financieras	30.209	11.458	-	(13.867)	(1)	239	28.038
Total al 30/09/2024	30.209	11.458	-	(13.867)	(1)	239	28.038
Total al 30/09/2023	23.194	20.636	(24.000)	(5.206)	3.455	143	18.222

5.13 Otras deudas

	30/09/2024	31/12/2023
No corrientes		
Inversiones en Consultatio Real Estate LLC	1.332	2.018
Total	1.332	2.018

Corriente

Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	-	10
Depósitos en garantía	66	40
Remuneraciones y cargas sociales	470	575
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	2.883	7.233
Provisión honorarios a Directores	331	185
Retenciones y percepciones a depositar	210	129
Bienes personales responsable sustituto	-	181
Diversos	105	160
Total	4.065	8.513

5.14 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del periodo/ejercicio
Contingencias	4	(2)	2
Total al 30/09/2024	4	(2)	2
Total al 31/12/2023	14	(10)	4

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por venta de bienes	56.314	56.160	27.891	24.561
Ingresos por alquileres	184	216	64	58
Total	56.498	56.376	27.955	24.619

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

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	(67.709)	(56.869)	-	-
Transferencias desde inventario en proceso	(94.948)	(44.339)	(94.948)	-
Altas del ejercicio	-	(99)	-	-
Existencia de inventario al cierre del periodo (*)	133.262	77.765	80.019	(9.765)
Costo de los bienes vendidos	(29.395)	(23.542)	(14.929)	(9.765)

(*) Incluye inventario terminado y reventa.

5.17 Gastos de comercialización

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Remuneraciones y cargas sociales	(770)	(746)	(332)	(263)
Otros honorarios y retribuciones	(200)	(301)	(89)	(59)
Depreciación de PPE	(216)	(437)	(72)	(92)
Expensas	(303)	(291)	(125)	(124)
Impuestos, tasas y contribuciones	(2.787)	(2.160)	(1.215)	(700)
Comisiones	(2.631)	(2.018)	(1.275)	(753)
Gastos de marketing	(1.082)	(1.472)	(296)	(533)
Gastos de reparación y mantenimiento	(593)	(1.179)	(194)	(435)
Electricidad y otros servicios	(80)	(59)	(31)	(23)
Gastos de ventas	(383)	(1.531)	(123)	(693)
Gastos de posventa	(158)	-	(69)	-
Gastos de informática	(107)	(84)	(37)	(49)
Deudores incobrables	(3)	(3)	-	(3)
Gastos diversos	(345)	(826)	(159)	(320)
Total	(9.658)	(11.107)	(4.017)	(4.047)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

5.18 Gastos de administración

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Remuneraciones y cargas sociales	(6.139)	(5.691)	(2.323)	(2.226)
Otros beneficios al personal	(489)	(350)	(205)	(150)
Viáticos y movilidad	(50)	(42)	(22)	(11)
Retribuciones directores	(399)	(323)	(41)	(46)
Otros honorarios y retribuciones	(761)	(993)	(262)	(335)
Depreciación de PPE	(122)	(122)	(41)	(41)
Expensas	(102)	(78)	(54)	(27)
Impuestos, tasas y contribuciones	(878)	(1.369)	(288)	(372)
Gastos de reparación y mantenimiento	(181)	(176)	(71)	(153)
Gastos bancarios	(311)	(282)	(86)	(111)
Seguros	(29)	(14)	(9)	(3)
Alquileres	(19)	(3)	(11)	(3)
Gastos de informática	(2.296)	(2.095)	(744)	(845)
Electricidad y otros servicios	(70)	(50)	(26)	(18)
Gastos por juicios	(109)	-	-	-
Gastos diversos	(227)	(84)	(53)	(38)
Total	(12.182)	(11.672)	(4.236)	(4.379)

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Nordelta S.A.	20.680	14.041	3.354	2.139
Consultatio Argentina S.A.U.	(18.545)	(3.033)	255	(6.016)
Las Garzas Blancas S.A.	(75)	(356)	380	(256)
Consultatio Real Estate LLC	734	(451)	648	(176)
Cosultatio Brokerage LLC	22	183	12	(4)
Consultatio International Corp.	3.353	2.239	3.263	1.118
Otras entidades	51	-	-	-
Total	6.220	12.623	7.912	(3.195)

5.20 Otros ingresos operativos

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por otros servicios prestados	675	597	230	214
Resultados por cesiones y rescisiones	8	94	1	(15)
Total	683	691	231	199

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

5.21 Otros egresos operativos

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Impuesto al valor agregado no recuperable	(1.255)	(1.532)	(407)	(490)
Costos adicionales por obras	(1.396)	(1.963)	(250)	(580)
Resultados por rescisiones	(624)	-	(122)	-
Total	(3.275)	(3.495)	(779)	(1.070)

5.22 Ingresos financieros

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	-	18.960	-	4.662
Diferencia de cambio	15.591	3.985	2.207	(793)
Intereses ganados	676	924	204	361
Total	16.267	23.869	2.411	4.230

5.23 Costos financieros

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	(20.248)	-	7.600	-
Resultado de instrumentos financieros derivados	-	(252)	-	(69)
Diferencia de cambio	(8.166)	(11.795)	(2.344)	(6.900)
Intereses perdidos	(616)	(310)	(101)	(31)
Total	(29.030)	(12.357)	5.155	(7.000)

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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente (en pesos):

30 de septiembre de 2024				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 34.703.523	\$ -	25%	\$ -
\$ 34.703.523	\$ 347.035.230	\$ 8.675.880	30%	\$ 34.703.523
\$ 347.035.230	En adelante	\$ 102.375.393	35%	\$ 347.035.230

30 de septiembre de 2023				
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ -	\$ 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 30 de septiembre 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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.

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

	30/09/2024	30/09/2023
Impuesto a las ganancias corriente	(9.835)	(9.191)
Diferencia provisión y declaración jurada del ejercicio anterior	(23)	740
Impuesto a las ganancias diferido	40.650	(794)
Impuesto a las ganancias	30.792	(9.245)

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

	30/09/2024	30/09/2023
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	(120.791)	30.188
Tasa vigente del impuesto	35,00%	34,83%
Importe resultante a la tasa del impuesto	42.277	(10.514)

Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto

Resultado inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos y otros	2.177	4.397
Resultado por posición monetaria neta y otros	(13.639)	(3.868)
Diferencia provisión y declaración jurada del ejercicio anterior	(23)	740
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	30.792	(9.245)

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	31/12/2023	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	30/09/2024
Propiedad, planta y equipo	(5.874)	(962)	-	-	(6.836)
Propiedades de inversión	(149.273)	36.198	-	-	(113.075)
Otros activos	(40)	(2)	-	-	(42)
Inventarios	(99.791)	(2.768)	-	-	(102.559)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(2.223)	1.114	60	(217)	(1.266)
Otros créditos	(5.499)	1.145	-	-	(4.354)
Inversiones en activos financieros	(1.645)	1.489	-	-	(156)
Pasivos del contrato	18.562	4.894	-	-	23.456
Provisión para contingencias	1.159	(469)	-	-	690
Ajuste por inflación impositivo	(79)	57	-	-	(22)
Quebrantos y créditos impositivos	93	(46)	-	-	47
Pasivo por impuesto diferido neto	(244.610)	40.650	60	(217)	(204.117)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	Resultado	30/09/2023	
Propiedad, planta y equipo	(8.617)	1.857	-	(6.760)
Propiedades de inversión	(113.903)	260	-	(113.643)
Otros activos	(39)	(1)	-	(40)
Inventarios	(86.238)	(7.591)	(20)	(93.849)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(1.484)	724	(720)	(1.480)
Otros créditos	(5.668)	396	-	(5.272)
Inversiones en activos financieros	(5.413)	83	-	(5.330)
Pasivos del contrato	27.905	3.307	-	31.212
Provisión para contingencias	787	(10)	-	777
Ajuste por inflación impositivo	(347)	226	-	(121)
Quebrantos	189	(45)	-	144
Pasivo por impuesto diferido neto	(192.828)	(794)	(740)	(194.362)

7. Patrimonio

7.1. Capital social

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el capital social de Consultatio S.A. asciende a \$ 409,90 encontrándose totalmente suscrito, integrado e inscripto.

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: \$ 9.976 para la constitución de reserva legal, \$ 32.890 para la distribución de dividendos, y \$ 156.655 para la constitución de reserva facultativa.

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

	30/09/2024	31/12/2023
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	5.502	8.078
	5.502	8.078
Otros créditos		
Accionistas	937	928
Nordelta SA	4	8
Las Garzas Blancas S.A.	8.047	11.784
Lago Norte Propiedades S.A.	57	32
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	27	22
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	105	143
Asociación Vecinal Puertos del Lago	86	-
	9.263	12.917

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

8.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

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

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 excepto por la distribución de dividendos por \$ 7.219 y \$ 2.820, respectivamente.

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

8.4. Remuneración a la Administración

Durante los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre 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:

	Periodo de nueve meses finalizado el		Periodo de tres meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Beneficios a corto plazo	379	303	34	41

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

	30/09/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	125	125
Otros créditos (*)	-	9.281	9.281
Créditos por ventas de bienes y servicios	-	500	500
Inversiones en activos financieros	23.979	-	23.979
Efectivo y equivalente de efectivo	-	11.117	11.117
	23.979	21.023	45.002

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	125	125
Otros créditos (*)	-	12.919	12.919
Créditos por ventas de bienes y servicios	-	637	637
Inversiones en activos financieros	111.204	-	111.204
Efectivo y equivalente de efectivo	-	1.811	1.811
	111.204	15.492	126.696

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

	30/09/2024		31/12/2023	
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros				
Otras deudas (*)	171	171	210	210
Deudas financieras	28.038	28.038	30.209	30.209
Deudas comerciales	11.105	11.105	9.306	9.306
	39.314	39.314	39.725	39.725

(*) 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 30/09/2024
Activo			
Activo no corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,2	967,50
Total activo no corriente en moneda extranjera			204
Activo corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,3	967,50
Otros créditos	US\$	9	967,50
Inversiones en activos financieros	US\$	17	967,50
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	11	967,50
Total activo corriente en moneda extranjera			37.033
Total activo en moneda extranjera			37.237
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	US\$	2	970,50
Otras deudas	US\$	-	970,50
Deudas financieras	US\$	29	970,50
Total pasivo corriente en moneda extranjera			30.427
Total pasivo en moneda extranjera			30.427
Posición neta			6.810

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

10. Valor razonable de activos y pasivos

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

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

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

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

	30/09/2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	23.979	-	-	23.979
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	147.065	147.065
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	13.048	-	13.048
	23.979	13.048	147.065	184.092

	31/12/2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	111.204	-	-	111.204
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	246.801	246.801
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	21.896	-	21.896
	111.204	21.896	246.801	379.901

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:

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre 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 – 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.
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 homogeneización: • Superficie • Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,93 Valores factores de homogeneización: 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2024	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	21.896	(8.848)	-	13.048	(8.848)
Propiedades de inversión - Nivel 3	246.801	(103.716)	3.980	147.065	(103.716)
Total	268.697	(112.564)	3.980	160.113	(112.564)

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2023	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	9.331	(274)	3.805	12.862	(274)
Propiedades de inversión - Nivel 3	153.155	(7.595)	3.102	148.662	(7.595)
Total	162.486	(7.869)	6.907	161.524	(7.869)

(*) 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 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),

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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 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.

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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre 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. Con fecha 30 de mayo de 2024 se logró consenso a nivel de comisiones de la Cámara de Senadores para obtener los dictámenes sobre la ley de Bases y el paquete fiscal, ambos con ciertas modificaciones. Con fecha 13 de junio de 2024, el Senado de la Nación aprobó la Ley Bases y el paquete fiscal proponiéndose algunas modificaciones. Los principales ejes aprobados son: (i) Declaración de emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por el plazo de 1 año, (ii) Facultades delegadas al Poder Ejecutivo, (iii) Régimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (RIGI), (iv) Privatizaciones y (v) Reforma laboral. Con fecha 27 de junio de 2024 la Cámara de Diputados aprobó las modificaciones realizadas por el Senado de la Nación, siendo ambas leyes sancionadas por el Congreso y finalmente el 8 de julio de 2024 se promulgaron las leyes 27.742 (ley de Bases) y 27.743 (paquete fiscal), con vigencia a partir de dicha fecha.

Posteriormente, mediante el Decreto 608/2024 publicado el 12 de julio de 2024, el Gobierno Nacional reglamentó parte del paquete fiscal en relación a blanqueo de capitales, moratoria fiscal e impuesto sobre bienes personales. Adicionalmente, con fecha 22 y 23 de julio y 5 de agosto de 2024 se publicaron los Decretos 652, 658 y 695, a través de los cuales se reglamentan los títulos de la ley 27.743 referidos a impuesto a las ganancias de cuarta categoría, régimen del impuesto al valor agregado e impuestos internos y reformas del Estado (incluyendo ciertas privatizaciones), respectivamente. Mediante el Decreto 864/2024 publicado el 30 de septiembre de 2024, el Gobierno Nacional prorrogó hasta el 31 de octubre del corriente el régimen de regularización de activos.

Por otra parte, a través del Decreto 847/2024 se reglamentó parcialmente la reforma laboral dispuesta por la ley de Bases, estableciéndose pautas para la regularización de las relaciones laborales vigentes del sector privado no registradas o deficientemente registradas y para la implementación del sistema de cese laboral, entre otras cuestiones. En virtud del decreto anteriormente mencionado, la Administración Federal de Ingresos Públicos mediante la RG 5577/2024 estableció requisitos a considerar por aquellos empleadores que adhieran al régimen de regularización de relaciones laborales proponiendo una condonación de deudas por aportes y contribuciones patronales devengadas hasta el 31 de julio de 2024. 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 8 de noviembre 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 de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

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 8 de noviembre de 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

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 30 de septiembre de 2024, los estados intermedios consolidados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 19.

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 hiciera pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Consultatio S.A. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$179.492.535 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre 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 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 30 de septiembre de 2024, los estados intermedios separados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve 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 hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de Consultatio S.A. correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$179.492.535 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre 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 30 de septiembre de 2024.
- Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- Notas 1 a 18 de los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentadas en forma comparativa.

b) Estados financieros intermedios separados condensados:

- Estado intermedio separado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2024.
- Estado intermedio separado condensado de resultados integrales por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- Estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- Notas 1 a 15 a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa.

- c) *Información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.*
- e) *Informe de revisión de los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 e informe de revisión de los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 8 de noviembre 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 9 (nueve) meses, terminado el 30 de septiembre 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) 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 30 de septiembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$179.492.535 y no era exigible a esa fecha.*

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2024.

JOAQUIN IBAÑEZ
Síndico titular