

# Consultatio

Consultatio S.A.

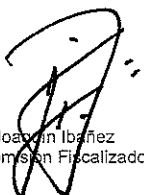
## Estados financieros al 31 de diciembre de 2024 presentados en forma comparativa


(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 los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Consultatio S.A.


## Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023


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

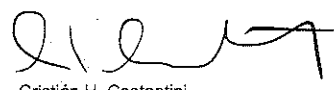
Activo	Nota	31/12/2024	31/12/2023
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo	6.1	25.079	28.820
Propiedades de inversión	6.2	370.379	476.772
Otros activos		133	133
Inventario	6.3	263.577	337.991
Inversiones en negocio conjunto y otras entidades	5.3 y 6.4	48.679	62.238
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	480	1.657
Otros créditos	6.6	16.817	23.650
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>725.144</b>	<b>931.261</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventario	6.3	286.151	251.409
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	5.415	8.316
Otros créditos	6.6	16.165	17.974
Inversiones en activos financieros	6.7	226.263	379.450
Efectivo restringido	10	139	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	8.844	12.483
<b>Total del activo corriente</b>		<b>542.977</b>	<b>669.632</b>
<b>Total del activo</b>		<b>1.268.121</b>	<b>1.600.893</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes de los propietarios		204.661	204.808
Resultados acumulados		478.926	670.270
Atribuible a los propietarios de la controlante		683.587	875.078
Participaciones no controladoras	5.2	42.810	93.580
<b>Total del patrimonio</b>		<b>726.397</b>	<b>968.658</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivo por impuesto diferido	7	238.893	290.767
Pasivo del contrato	6.9	84.012	170.237
Provisiones	6.14	2	4
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>322.907</b>	<b>461.008</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivo del contrato	6.9	174.894	110.213
Deudas comerciales	6.10	12.793	16.273
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	16.665	1.082
Deudas financieras	6.12	3	32.634
Otras deudas	6.13	14.462	11.025
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>218.817</b>	<b>171.227</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>541.724</b>	<b>632.235</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>		<b>1.268.121</b>	<b>1.600.893</b>

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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


## Consultatio S.A.

### Estados consolidados de resultados integrales por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 (cifras expresadas en millones de pesos - Moneda homogénea -- Nota 2.3)


	Nota	Ganancia/(Pérdida)	
		31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.15	161.414	173.677
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.16	(82.384)	(105.407)
<b>Resultado bruto</b>		<b>79.030</b>	<b>68.270</b>
Gastos de comercialización	6.17	(24.136)	(28.232)
Gastos de administración	6.18	(24.722)	(26.452)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(126.849)	105.247
Resultado por venta de propiedades de inversión		-	(131)
Otros ingresos operativos	6.19	790	821
Otros egresos operativos	6.20	(20.428)	(6.742)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(116.315)</b>	<b>112.781</b>
Resultado de inversiones en negocios conjuntos y otras inversiones	5.3	33.317	58.511
Ingresos financieros	6.21	38.900	116.763
Costos financieros	6.22	(58.242)	(32.405)
Otros ingresos y egresos, netos		(390)	(2.644)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		3.583	27.481
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>(99.147)</b>	<b>280.487</b>
Impuesto a las ganancias	7	26.479	(60.057)
<b>Resultado neto del ejercicio</b>		<b>(72.668)</b>	<b>220.430</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
<b>Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:</b>			
Conversión de negocios en el extranjero (1)		(98.655)	80.622
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b>(98.655)</b>	<b>80.622</b>
<b>Resultados integrales del ejercicio</b>		<b>(171.323)</b>	<b>301.052</b>
<b>Resultado neto del ejercicio atribuible a:</b>			
Propietarios de la controlante		(76.930)	215.539
Participaciones no controladoras		4.262	4.891
		<b>(72.668)</b>	<b>220.430</b>
<b>Resultado integral del ejercicio atribuible a:</b>			
Propietarios de la controlante		(155.812)	279.346
Participaciones no controladoras		(15.511)	21.706
		<b>(171.323)</b>	<b>301.052</b>
<b>Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)</b>			
	3.15	<b>(187,63)</b>	<b>525,70</b>


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

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

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

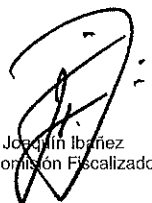
## Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)


	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	125.042	75.227	4.129	204.808	13.793	338.612	102.326	215.539	670.270	875.078	93.580	968.658
Compra de participación no controladora	-	-	-	(147)	(147)	-	-	-	-	-	(147)	(2.332)	(2.479)
Distribuciones y rescates de títulos en participación no controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.927)	(32.927)
Distribución de resultados acumulados (*):													
A reserva legal	-	-	-	-	-	10.776	-	-	(10.776)	-	-	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	169.231	-	(169.231)	-	-	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.532)	(35.532)	(35.532)	-	(35.532)
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(76.930)	(76.930)	(76.930)	4.262	(72.668)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(78.882)	-	(78.882)	(78.882)	(19.773)	(98.655)
<b>Saldos al 31/12/2024</b>	<b>410</b>	<b>125.042</b>	<b>75.227</b>	<b>3.982</b>	<b>204.661</b>	<b>24.569</b>	<b>507.843</b>	<b>23.444</b>	<b>(76.930)</b>	<b>478.926</b>	<b>683.587</b>	<b>42.810</b>	<b>726.397</b>


(\*). 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 consolidados.

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
José Luis Ibarra  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 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	125.042	75.227	4.068	204.747	13.212	342.723	38.519	11.624	406.078	610.825	106.415	717.240
Compra de participación no controlada	-	-	-	61	61	-	-	-	-	-	61	(409)	(348)
Distribuciones y rescates de títulos en participación no controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.132)	(34.132)
Distribución de resultados acumulados (*):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva legal	-	-	-	-	-	581	-	-	(581)	-	-	-	-
Desafectación y distribución	-	-	-	-	-	-	(4.111)	-	-	(4.111)	(4.111)	-	(4.111)
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.043)	(11.043)	(11.043)	-	(11.043)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	215.539	215.539	215.539	4.891	220.430
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	63.807	-	63.807	63.807	16.815	80.622
<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>410</b>	<b>125.042</b>	<b>75.227</b>	<b>4.129</b>	<b>204.808</b>	<b>13.793</b>	<b>338.612</b>	<b>102.326</b>	<b>215.539</b>	<b>670.270</b>	<b>875.078</b>	<b>93.580</b>	<b>968.658</b>

(\*). 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 consolidados.

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joanín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Presidente

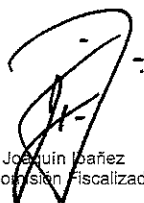
## Consultatio S.A.


### Estados consolidados de flujos de efectivo por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

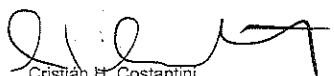
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado neto del ejercicio	(72.668)	220.430
<u>Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	(26.479)	60.057
Depreciación de propiedad planta y equipo ("PPE")	516	734
Baja de PPE	38	450
Resultado por valuación de propiedades de inversión	126.849	(105.247)
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	131
Resultado por venta de PPE	-	(20)
Resultados generados por inversiones en activos financieros	24.710	(101.883)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	(33.317)	(58.511)
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(98.707)	(90.159)
Variación neta de provisiones	(2)	(11)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	2.860	43.455
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	223	(366)
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
Disminución/(Aumento) de inventario	16.356	(16.433)
Disminución de otros créditos	8.642	1.267
Aumento de otros activos	-	(11)
Disminución/(Aumento) de créditos por ventas de bienes y servicios	4.078	(9.022)
(Aumento)/Disminución de efectivo restringido	(139)	142
Aumento de pasivos del contrato	77.163	96.376
Aumento de deudas comerciales y otras	19.121	18.395
Pago impuesto a las ganancias	(28.976)	(18.632)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>20.268</b>	<b>41.142</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Compras de activos financieros	(1.114.716)	(798.961)
Ventas de activos financieros	1.184.771	779.841
Pago por compra de PPE	(460)	(1.990)
Pago por compra de propiedades de inversión	(17.052)	(9.939)
Cobros por ventas propiedades de inversión	-	296
Cobro por venta de PPE	-	20
Dividendos cobrados de negocios conjuntos y otras sociedades	300	3.656
Pago por compra de participaciones no controladoras	(2.479)	(348)
<b>Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b>50.364</b>	<b>(27.425)</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Pago de dividendos	(35.532)	(15.154)
Distribuciones y rescates de títulos en participación no controlada	(32.927)	(34.132)
Deudas financieras tomadas (Nota 6.12)	12.295	35.199
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>	<b>(56.164)</b>	<b>(14.087)</b>
<b>Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>14.468</b>	<b>(370)</b>

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.


## Estados consolidados de flujos de efectivo por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023


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


	31/12/2024	31/12/2023
<b>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	12.483	42.447
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(18.107)	(29.594)
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalente de efectivo	14.468	(370)
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 6.8)</b>	<b>8.844</b>	<b>12.483</b>
<b><u>Información adicional - Operaciones que no afectan efectivo</u></b>		
Deudas financieras con negocio conjunto compensadas con dividendos (Nota 6.12)	29.902	41.116
Cobro de dividendos de negocio conjunto con activos financieros	16.674	-
Anticipos de impuestos compensados	48	186

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

#### 1. Información de la Sociedad

##### 1.1 Información general

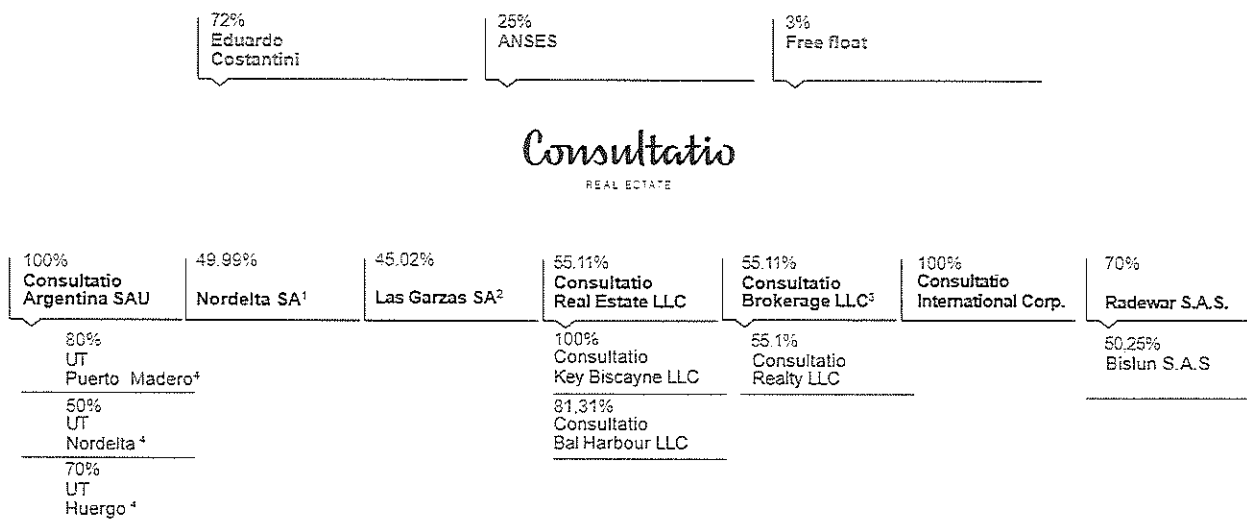
Consultatio S.A. (en adelante “Consultatio” o “la Sociedad”), es una compañía líder en desarrollos inmobiliarios, especializada en proyectos innovadores: sustentables, estéticos y de gran escala en la Argentina, Uruguay y Estados Unidos que opera en tres líneas de negocio: urbanizaciones, edificios residenciales,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

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

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


##### 1.2 Estructura y organización del Grupo


Al 31 de diciembre de 2024 y 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 los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Bañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente



# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

### 1.3 Organización del negocio

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

Consultatio	
REAL ESTATE	
Urbanizaciones	Edificios
49,9% Nordelta	80% Oceana Puerto Madero
100% Puertos	50% Oceana Nordelta
45% Las Garzas Blancas	70% Huergo 475
	100% Quartier Ocampo
	42,48% Oceana Bal Harbour
	100% Catalinas Plaza
	100% Catalinas Río

(\*) Corresponde al segmento de negocio "Urbanizaciones – Nordelta" tal lo descrito 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.

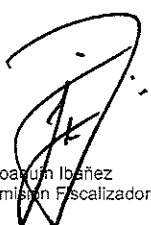
## 2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados


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


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

Los presentes estados financieros consolidados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad ("NIIF de Contabilidad") adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("CNIC"), adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa.

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros consolidados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 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 económico actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.3, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

#### 2.2. Bases de consolidación

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

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

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

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

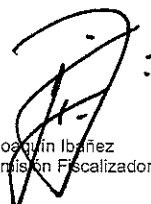
Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

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


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

#### 2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 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 consolidados están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa.

  
Joaquín Ibarñez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

Si bien en los años previos existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018, la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18, aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución CD N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de las normas contables profesionales a partir del 1° de julio de 2018, en consonancia con la visión de organismos internacionales.

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 117,76% y 211,41% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

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

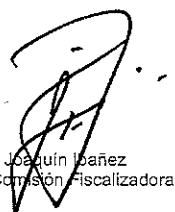
#### Reexpresión del estado consolidado de situación financiera


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


Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, planta y equipo, Otros activos, Inventarios, Inversiones en negocios conjuntos, Inversiones en otras entidades, ciertas partidas de Otros créditos y Pasivos del contrato.

- e) Cuando proceda la activación de costos financieros en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Bañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

- f) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio. Cabe señalar que a partir del ejercicio 2018 las altas de propiedad, planta y equipo se ajustan por inflación para propósitos fiscales.

#### Reexpresión del estado consolidado de resultados integrales

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

#### Reexpresión del estado consolidado de cambios en el patrimonio

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

Los otros resultados integrales se presentan en términos reales.

#### Reexpresión del estado consolidado de flujos de efectivo

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

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

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

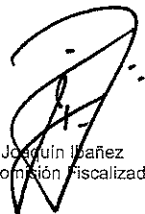
En el ejercicio corriente, la Sociedad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios iniciados el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

##### Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos

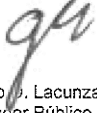
En enero de 2020 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" referentes a la clasificación de pasivos en corrientes y no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023 (fecha que fue prorrogada 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.

  
Joaquín Urzúa  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

- 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 de la Sociedad.

#### Modificaciones a la NIIF 16 - Arrendamientos

En septiembre de 2023 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 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 relacionadas con la clasificación de pasivos no corrientes que incluyen covenants, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada y en oportunidad a la aplicación de las modificaciones emitidas por el IASB sobre la clasificación de pasivos (ver apartado “Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos” de la presente Nota).

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

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

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

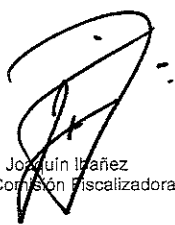
#### Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 sobre acuerdos de financiación de proveedores


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

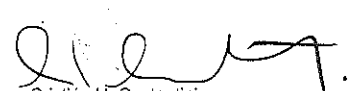
Dichas modificaciones introducen nuevos requerimientos de revelación de información cualitativa y cuantitativa en los estados financieros anuales asociadas a los mencionados acuerdos de financiación, como por ejemplo las condiciones contractuales, los saldos de los pasivos financieros, las liquidaciones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

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

### 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 consolidados, 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.

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

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

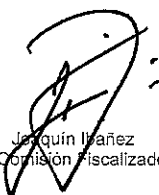
Adicionalmente, la NIIF 18 establece orientaciones más detalladas sobre cómo organizar la información dentro de los estados financieros y si la misma debe proporcionarse en los estados financieros principales o en notas, con el objetivo de mejorar la agrupación de la información en los estados financieros.


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

#### Modificaciones a la NIIF 9 y 7

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Iruñeaz  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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.

#### Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

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

A continuación, se resumen las principales normas modificadas:

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones.

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

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

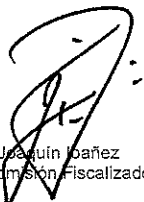
La preparación de los estados financieros, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

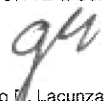
Las normas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados son las que se describen a continuación:


#### 3.1. Moneda funcional y moneda extranjera

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Bañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián F. Costantini  
Presidente

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

#### 3.2. Instrumentos financieros

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

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

##### 3.2.1. Activos financieros

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

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

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

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

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

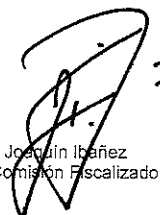
Todos los otros activos financieros son medidos con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados, tales como los fondos comunes de inversión e inversiones en bonos del tesoro americano.


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

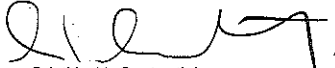
Para activos financieros distintos a aquellos que tienen deterioro crediticio en su reconocimiento inicial, la tasa de interés efectiva es la tasa que iguala el valor presente de los ingresos de fondos futuros, excluyendo pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento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

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente



Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2. Pasivos financieros

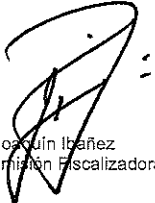
Todos los pasivos financieros son medidos con posterioridad al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados.


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


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

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

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

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

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

### 3.3. Propiedad, planta y equipos

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


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


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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Bañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián F. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

#### 3.4. Propiedades de inversión

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

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

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

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

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

#### 3.5. Inventarios

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

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

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


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


#### 3.6. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades


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

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Maquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

### 3.7. Efectivo, equivalentes del efectivo y efectivo restringido

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

### 3.8. Pasivos del contrato

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

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

### 3.9. Provisiones

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

### 3.10. Otras deudas

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

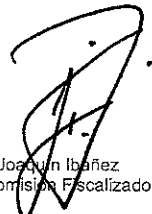
Los pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

### 3.11. Impuesto a las ganancias

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

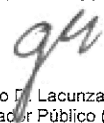
El pasivo por impuesto corriente es calculado utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha de cierre del ejercicio. El cargo por impuesto corriente es calculado sobre la base de las normas impositivas vigentes en los países en los que operan las entidades consolidadas.

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




Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.



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



Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

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

La escala vigente al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente (en pesos):

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

31 de diciembre de 2023 (en pesos)					
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$	
Más de \$	A \$				
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
\$ 14.301.209	\$ 14.301.209	\$ 14.301.209	\$ 14.301.209	\$ 14.301.209	
\$ 143.012.092	\$ 143.012.092	\$ 143.012.092	\$ 143.012.092	\$ 143.012.092	

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

De acuerdo con las disposiciones de las NIIF, los activos o pasivos por impuesto diferido son clasificados como activos o pasivos no corrientes. El impuesto a las ganancias corriente y diferido es reconocido como gasto o ingreso en el estado consolidado de resultados integrales, excepto cuando se relacione con partidas acreditadas o debitadas directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto es también reconocido directamente en el patrimonio neto.


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

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

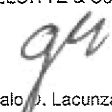
### 3.12. Cuentas del patrimonio

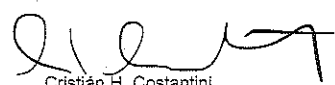
#### 3.12.1. Capital social y ajuste de capital

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

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

#### 3.12.2. Prima de emisión y transacciones entre propietarios

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

#### 3.12.3. Reservas legal, facultativa y especial

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

#### 3.12.4. Conversión de negocios en el extranjero

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

#### 3.12.5. Resultados no asignados

Los resultados no asignados a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) se han determinado por diferencia patrimonial y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., considerando los movimientos de cada ejercicio.

### 3.13. Cuentas del estado consolidado de resultados integrales


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

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

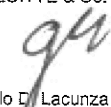
### 3.14. Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV

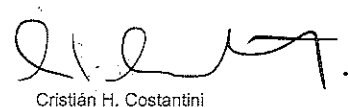
A continuación, se detallan las notas a los estados financieros en que se expone la información requerida en formato de Anexos:

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., 5.3. 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.

  
Joaquín Mañez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

#### 3.15 Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, el cual fue de 409.907.000 acciones durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

	Ganancia (Pérdida)	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado neto del ejercicio atribuible a los propietarios de la controlante	(76.930)	215.539
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones) (*)	410	410
<b>Resultado neto por acciones (en pesos)</b>	<b>(187,63)</b>	<b>525,70</b>

(\*) todas las acciones tienen los mismos derechos económicos

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

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

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

##### 4.1. Juicios críticos

###### 4.1.1. Reconocimiento de ingresos

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

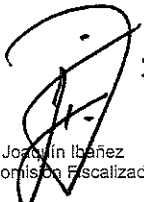
- Paso 1: identificar el contrato con clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 3: determinar el precio de transacción
- Paso 4: asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando la Sociedad satisface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

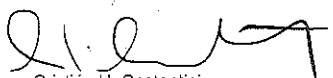
- el cliente no puede beneficiarse del bien en desarrollo;
- el cliente no puede controlar el bien a medida que la Sociedad lo desarrolla;
- dadas las características del bien, la Sociedad puede dar usos alternativos para el mismo, si el cliente discontinúa con las obligaciones del contrato, la Sociedad 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.

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibáñez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

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

### 4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión:

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

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

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

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

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

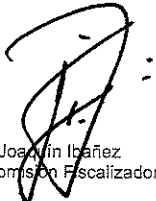
Frente a esta situación, se evaluó si la Sociedad tiene derechos sobre los activos netos de Nordelta S.A. (y por lo tanto, es un negocio conjunto) o si tiene derechos sobre los activos y obligaciones sobre sus pasivos (y por lo tanto, es una operación

conjunta) en base a: i) la forma legal del vehículo separado; ii) las condiciones del acuerdo contractual; y iii) otros factores y circunstancias. Sobre la base de estos elementos, la Sociedad concluyó que Nordelta S.A. es un negocio conjunto.

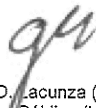
## 4.2. Estimaciones significativas


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

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

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente



## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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.

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

### 5.1. Consolidación

Las sociedades cuyos estados financieros son objeto de consolidación con la Sociedad y las respectivas tenencias de capital y derechos a voto, al 31 de diciembre 2024 y 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
Radewar S.A.S.	Subsidiaria	70,00	70,00

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

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:


	31/12/2024	31/12/2023
Activo no corriente	13.765	28.292
Activo corriente	27.352	16.905
<b>Total del activo</b>	<b>41.117</b>	<b>45.197</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>36.889</b>	<b>44.317</b>
Pasivo corriente	4.228	880
<b>Total del pasivo</b>	<b>4.228</b>	<b>880</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>	<b>41.117</b>	<b>45.197</b>
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>	1.684	(1.226)
Impuesto a las ganancias	(15)	(6)
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>1.669</b>	<b>(1.232)</b>
<b>Resultados integrales del ejercicio</b>	<b>1.669</b>	<b>(1.232)</b>
	31/12/2024	31/12/2023
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado) en las actividades operativas	2.331	(2.036)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(9.097)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	6.909	2.048
<b>Variación neta del efectivo</b>	<b>143</b>	<b>12</b>


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

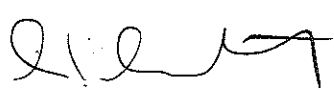
Los estados financieros de Las Garzas Blancas S.A. fueron presentados bajo NIIF para ser incluidos en los presentes estados financieros consolidados. Los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros consolidados. Las cuentas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

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Sebastián Jañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2024	31/12/2023
Activo no corriente	30.456	54.837
Activo corriente	2.253	1.243
<b>Total del activo</b>	<b>32.709</b>	<b>56.080</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>12.108</b>	<b>20.315</b>
Pasivo no corriente	4.362	6.389
Pasivo corriente	16.239	29.376
<b>Total del pasivo</b>	<b>20.601</b>	<b>35.765</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>	<b>32.709</b>	<b>56.080</b>
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	4.094	1.368
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>1.266</b>	<b>(692)</b>
Impuesto a las ganancias	(996)	(26)
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>270</b>	<b>(718)</b>
Otros resultados integrales	2.508	6.556
<b>Resultados integrales del ejercicio</b>	<b>2.778</b>	<b>5.838</b>
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado) en las actividades operativas	512	(202)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de financiación	316	129
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de Inversión	-	-
<b>Variación neta del efectivo</b>	<b>828</b>	<b>(73)</b>

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
Activo no corriente	-	2.506
Activo corriente	7.936	33.020
<b>Total del activo</b>	<b>7.936</b>	<b>35.526</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>6.056</b>	<b>35.049</b>
Pasivo corriente	1.880	477
<b>Total del pasivo</b>	<b>1.880</b>	<b>477</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>	<b>7.936</b>	<b>35.526</b>

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Bañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa**  
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	30.587	7.637
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>14.873</b>	<b>1.707</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>14.873</b>	<b>1.707</b>
Otros resultados integrales	(13.836)	13.216
<b>Resultados integrales del ejercicio</b>	<b>1.037</b>	<b>14.923</b>
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	27.346	39.130
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado) en las actividades de inversión	3.448	(5.061)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(27.471)	(37.359)
<b>Variación neta del efectivo</b>	<b>3.323</b>	<b>(3.290)</b>

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


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


	31/12/2024	31/12/2023
Activo corriente	813	1.076
<b>Total del activo</b>	<b>813</b>	<b>1.076</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>807</b>	<b>1.059</b>
Pasivo corriente	6	17
<b>Total del pasivo</b>	<b>6</b>	<b>17</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>	<b>813</b>	<b>1.076</b>
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	1.770	2.763
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>482</b>	<b>1.002</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>482</b>	<b>1.002</b>
Otros resultados integrales	(436)	(159)
<b>Resultados integrales del ejercicio</b>	<b>46</b>	<b>843</b>

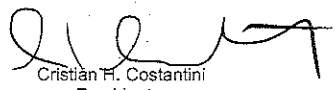
- **Consultatio International Corp.:** Su objeto social es el desarrollo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios

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

El informe de los estados financieros consolidados  
 fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

  
 Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

  
 Cristian H. Costantini  
 Presidente

# Consultatio

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

#### 5.2 Evolución de Participaciones no controladoras

A continuación, se detalla la evolución de las participaciones no controladas al cierre del ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	31/12/2024				
	Consultatio Real Estate LLC	Consultatio Brokerage LLC	Las Garzas Blancas S.A.	Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	Total
Saldos al inicio del ejercicio	37.229	309	11.171	44.871	93.580
Compra de participación minoritaria	(2.332)	-	-	-	(2.332)
Distribución de dividendos	(23.628)	(202)	-	(9.097)	(32.927)
Diferencia de conversión	(15.084)	(125)	(4.564)	-	(19.773)
Resultado del ejercicio	8.782	344	51	(4.915)	4.262
<b>Saldos al cierre del ejercicio 31/12/2024</b>	<b>4.967</b>	<b>326</b>	<b>6.658</b>	<b>30.859</b>	<b>42.810</b>

	31/12/2023				
	Consultatio Real Estate LLC	Consultatio Brokerage LLC	Las Garzas Blancas S.A.	Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	Total
Saldos al inicio del ejercicio	47.950	1.261	7.960	49.244	106.415
Compra de participación minoritaria	(409)	-	-	-	(409)
Distribución de dividendos	(24.841)	(1.399)	-	(7.892)	(34.132)
Diferencia de conversión	13.432	(223)	3.606	-	16.815
Resultado del ejercicio	1.097	670	(395)	3.519	4.891
<b>Saldos al cierre del ejercicio 31/12/2023</b>	<b>37.229</b>	<b>309</b>	<b>11.171</b>	<b>44.871</b>	<b>93.580</b>

#### 5.3. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

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


	31/12/2024	31/12/2023
Valor de la inversión en Nordelta SA (*)	48.547	62.106
Otras inversiones	132	132
<b>Total</b>	<b>48.679</b>	<b>62.238</b>

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


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


	31/12/2024	31/12/2023
Saldo al inicio del ejercicio	62.238	48.499
Resultado de inversión valuada con el método de la participación	33.261	58.511
Dividendos distribuidos (*)	(46.820)	(44.772)
<b>Total</b>	<b>48.679</b>	<b>62.238</b>

(\*) Al 31 de diciembre 2024 y 2023 los dividendos compensados ascendieron a \$ 29.902 y \$ 41.116, respectivamente.

  
Jacquelin Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

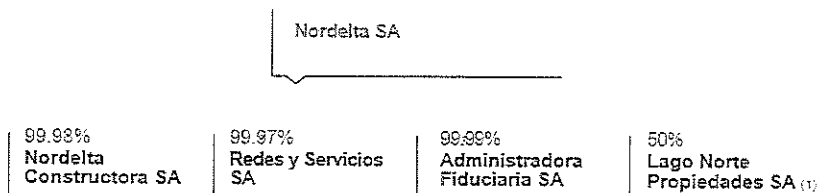
  
Cristian H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

#### Inversión en Nordelta S.A.

Al 31 de diciembre de 2024 y 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.
- **Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.:** Sociedad fiduciaria
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Bróker inmobiliario.

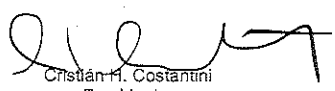
A continuación, se detalla la información financiera consolidada resumida de Nordelta S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Activo	31/12/2024	31/12/2023
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedad, planta y equipo	8.600	9.452
Propiedades de inversión	13.137	18.032
Inventario	255.248	260.610
Inversiones en otras entidades	103	103
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	14	81
Otros créditos	1.624	3.990
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>278.726</b>	<b>292.268</b>
<b>Activo corriente</b>		
Inventario	129.115	89.363
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	1.511	1.428
Otros créditos	14.742	82.176
Inversiones en activos financieros	54.384	55.021
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.566	5.196
<b>Total del activo corriente</b>	<b>202.318</b>	<b>233.184</b>
<b>Total del activo</b>	<b>481.044</b>	<b>525.452</b>
<b>Patrimonio</b>		
Aportes de los propietarios	25.147	25.147
Resultados acumulados	79.630	106.864
Atribuible a los propietarios de la controlante	104.777	132.011
<b>Total del patrimonio</b>	<b>104.777</b>	<b>132.011</b>

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
 Joaquín Ibarra  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

  
 Cristián H. Costantini  
 Presidente

# Consultatio

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Pasivo no corriente</b>		
Pasivo del contrato	138.157	30.814
Deudas por arrendamiento	-	113
Pasivo por impuesto diferido	90.610	74.932
Provisiones	170	321
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>228.937</b>	<b>106.180</b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Pasivo del contrato	119.207	232.374
Deudas comerciales	9.761	14.500
Impuesto a las ganancias a pagar	11.177	36.812
Deudas sociales	1.794	2.242
Deudas por arrendamiento	66	318
Otras deudas	5.325	1.015
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>147.330</b>	<b>287.261</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>376.267</b>	<b>393.441</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>	<b>480.785</b>	<b>525.452</b>

Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	138.157	30.814
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	119.207	232.374
<b>Anticipos de clientes recibidos</b>	<b>257.364</b>	<b>263.188</b>
<b>Anticipos de clientes pendientes de recibir</b>	<b>96.610</b>	<b>103.542</b>
<b>Boletos de compraventa vigentes y señas</b>	<b>353.974</b>	<b>366.730</b>


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


	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	190.532	173.415
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(42.863)	(35.390)
<b>Resultado bruto</b>	<b>147.669</b>	<b>138.025</b>
Gastos de comercialización y administración	(29.807)	(30.728)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(5.507)	6.464
Otros ingresos operativos	2.696	768
Otros egresos operativos	(4.192)	(1.484)
<b>Resultado operativo</b>	<b>110.859</b>	<b>113.045</b>
Ingresos y costos financieros; incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(9.174)	52.571
Otros ingresos y egresos, Netos	758	(1.212)
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>102.443</b>	<b>164.404</b>
Impuesto a las ganancias	(36.035)	(47.288)
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>66.408</b>	<b>117.116</b>
<b>Resultado neto del ejercicio atribuible a:</b>		
Propietarios de la controlante	66.408	117.116
	<b>66.408</b>	<b>117.116</b>

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
 Joaquín Ibarra  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

  
 Cristián H. Costantini  
 Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

- La depreciación de propiedad, planta y equipo ascendió a \$ 986 y \$ 995, respectivamente.
- Los intereses ganados ascendieron a \$ 575 y \$ 405, respectivamente.
- Los intereses perdidos ascendieron a \$ 6.153 y \$ 2.096, respectivamente.
- Los dividendos recibidos por Consultatio S.A. ascendieron a \$ 46.820 y \$ 44.772, respectivamente.

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

##### 6.1. Propiedad, planta y equipo

	31/12/2024							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
<b>Costo</b>								
Saldos al inicio del ejercicio	26.208	1.494	331	13.175	23.163	925	15	65.311
Altas	-	194	-	266	-	-	-	460
Bajas	-	-	-	-	-	(38)	-	(38)
Diferencia de conversión	(1.096)	(86)	-	(6)	-	-	-	(1.188)
Reclasificación (*)	(1.508)	-	-	-	-	-	-	(1.508)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>23.604</b>	<b>1.602</b>	<b>331</b>	<b>13.435</b>	<b>23.163</b>	<b>887</b>	<b>15</b>	<b>63.037</b>
<b>Depreciación</b>								
Saldos al inicio del ejercicio	(6.727)	(1.045)	(213)	(7.537)	(20.074)	(880)	(15)	(36.491)
Depreciación	(500)	(175)	(18)	(985)	-	(5)	-	(1.683)
Diferencia de conversión	56	84	-	-	-	2	-	142
Reclasificación (*)	74	-	-	-	-	-	-	74
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(7.097)</b>	<b>(1.136)</b>	<b>(231)</b>	<b>(8.522)</b>	<b>(20.074)</b>	<b>(883)</b>	<b>(15)</b>	<b>(37.958)</b>
<b>Valores residuales al 31/12/2024</b>	<b>16.507</b>	<b>466</b>	<b>100</b>	<b>4.913</b>	<b>3.089</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>25.079</b>

(\*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, se ha reclasificado al rubro Inventario \$1.434 (Nota 6.16).

	31/12/2023							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
<b>Costo</b>								
Saldos al inicio del ejercicio	30.907	1.429	292	12.323	23.163	925	15	69.054
Altas	899	-	39	1.052	-	-	-	1.990
Bajas	(2.469)	-	-	(200)	-	-	-	(2.669)
Diferencia de conversión	786	65	-	-	-	-	-	851
Reclasificación (*)	(3.915)	-	-	-	-	-	-	(3.915)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>26.208</b>	<b>1.494</b>	<b>331</b>	<b>13.175</b>	<b>23.163</b>	<b>925</b>	<b>15</b>	<b>65.311</b>
<b>Depreciación</b>								
Saldos al inicio del ejercicio	(7.990)	(825)	(200)	(6.618)	(20.074)	(871)	(15)	(36.593)
Depreciación	(716)	(155)	(13)	(1.119)	-	(9)	-	(2.012)
Bajas	2.019	-	-	200	-	-	-	2.219
Diferencia de conversión	(40)	(65)	-	-	-	-	-	(105)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(6.727)</b>	<b>(1.045)</b>	<b>(213)</b>	<b>(7.537)</b>	<b>(20.074)</b>	<b>(880)</b>	<b>(15)</b>	<b>(36.491)</b>
<b>Valores residuales al 31/12/2023</b>	<b>19.481</b>	<b>449</b>	<b>118</b>	<b>5.638</b>	<b>3.089</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>28.820</b>

(\*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, se ha reclasificado al rubro Propiedades de inversión \$ 3.465 (Nota 6.2) y \$ 450 a Otros créditos corrientes (Nota 6.6).

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Bañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Presidente



## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

#### 6.2. Propiedades de inversión

	31/12/2024			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	266.614	23.654	186.504	476.772
Disminución por revaluación (1)	(117.071)	(9.778)	-	(126.849)
Altas	6.871	-	10.181	17.052
Transferencias desde inventario	-	3.404	-	3.404
Transferencias	-	12.055	(12.055)	-
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>156.414</b>	<b>29.335</b>	<b>184.630</b>	<b>370.379</b>

(1) Derivado, para aquellas propiedades de inversión valuadas en dólares, de una evolución del tipo de cambio US\$/peso inferior a la inflación en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

	31/12/2023			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	165.451	10.080	182.070	357.601
Incremento por revaluación	95.659	9.588	-	105.247
Altas	5.505	-	4.434	9.939
Bajas	-	(422)	-	(422)
Transferencia desde PPE	-	3.465	-	3.465
Transferencia desde inventario	-	942	-	942
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>266.615</b>	<b>23.653</b>	<b>186.504</b>	<b>476.772</b>

En los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 268 y \$ 516, respectivamente, en concepto de alquileres.

#### 6.3. Inventario

	31/12/2024	31/12/2023
<b>No corrientes</b>		
Inventario terminado	14.390	27.682
Inventario - materiales	24.615	-
Inventario en proceso (*)	208.916	283.622
Inventario de tierras	15.656	26.687
<b>Total</b>	<b>263.577</b>	<b>337.991</b>
<b>Corrientes</b>		
Inventario terminado (*)	166.184	146.060
Inventario de reventa	1.438	547
Inventario en proceso (*)	118.529	83.746
Inventario - materiales	-	21.056
<b>Total</b>	<b>286.151</b>	<b>251.409</b>

(\*) Los costos financieros activados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 5.128 y \$ 4.781, respectivamente.

Por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 los costos financieros no corrientes y corrientes ascendieron a \$ 2.031 y \$ 3.097 respectivamente, mientras que para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a \$ 930 y \$ 3.851 respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Pañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristian H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

(\*) Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluye gastos de obra por:

	31/12/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	9.136	9.599
Servicios de terceros	7.545	7.108
Combustibles y otros	1.675	2.084
Depreciación de PPE	1.167	1.278
Seguros	150	131
Viáticos y movilidad	235	166
Electricidad y otros servicios	143	81
Otros beneficios al personal	25	65
Gastos diversos	445	716
<b>Total</b>	<b>20.521</b>	<b>21.228</b>

#### 6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

	31/12/2024	31/12/2023
Nordelta S.A.	48.547	62.106
Otras inversiones	132	132
<b>Total</b>	<b>48.679</b>	<b>62.238</b>

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.

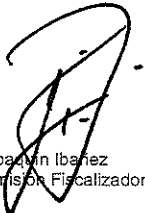
#### 6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	31/12/2024	31/12/2023
<b>No corrientes</b>		
Deudores por ventas de bienes	325	1.657
Deudores por cesiones de derechos sobre bienes en construcción	155	-
<b>Total</b>	<b>480</b>	<b>1.657</b>
<b>Corrientes</b>		
Deudores por ventas de bienes	2.658	9.109
Deudores por cesiones de derechos sobre bienes en construcción	3.215	-
Deudores por alquileres	50	61
<b>Subtotal</b>	<b>5.923</b>	<b>9.170</b>
Provisión para pérdidas esperadas	(508)	(854)
<b>Total</b>	<b>5.415</b>	<b>8.316</b>


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

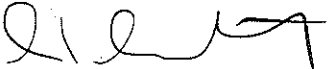
	31/12/2024					
	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (*)	Disminuciones (*)	Diferencia de conversión	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Provisión para pérdidas esperadas	(854)	(10)	-	(82)	438	(508)
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>(854)</b>	<b>(10)</b>	<b>-</b>	<b>(82)</b>	<b>438</b>	<b>(508)</b>
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>(708)</b>	<b>(28)</b>	<b>190</b>	<b>(310)</b>	<b>2</b>	<b>(854)</b>

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

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

#### 6.6. Otros créditos

	31/12/2024	31/12/2023
<b>No corrientes</b>		
Anticipos a proveedores	6.484	7.831
Gastos diferidos (*)	6.592	11.058
Créditos fiscales	3.552	4.369
Crédito UTE	189	392
<b>Total</b>	<b>16.817</b>	<b>23.650</b>
<b>Corrientes</b>		
Gastos diferidos (*)	7.796	6.040
Anticipos de impuestos del exterior	57	146
Anticipos de honorarios a Directores y Síndicos	378	200
Valores a depositar	23	-
Otros créditos a cobrar	1.330	-
Crédito UTE	16	30
Gastos a recuperar	712	2.214
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	4.091	1.052
Anticipos a proveedores	494	7.580
Créditos fiscales	1.001	135
Diversos	267	577
<b>Total</b>	<b>16.165</b>	<b>17.974</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2024 y 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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 el monto imputado a resultados de dichos costos ascendió a \$ 6.676 y \$ 13.342, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

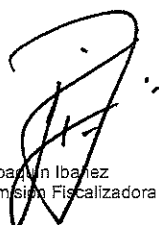
#### 6.7. Inversiones en activos financieros


	31/12/2024	31/12/2023
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en moneda extranjera (Nota 12.2)	8.466	24.664
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	29.164	7.060
Valores representativos de deuda en moneda extranjera (Nota 12.2)	188.093	346.733
Valores representativos de deuda en pesos	540	993
<b>Total</b>	<b>226.263</b>	<b>379.450</b>

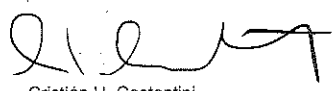
Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el detalle de las inversiones por instrumento es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión</b>		
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C	-	14.212
CI SPC - Total Investment SP Class B	-	8.555
Consultatio Fondo de Liquidez Clase D	1.281	1.897
Lord Abbett Ultra Short Bond	7.185	-
<b>Subtotal cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión en moneda extranjera</b>	<b>8.466</b>	<b>24.664</b>

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión</b>		
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B	538	908
Consultatio Ahorro Plus Argentina	9.917	1.619
Consultatio Deuda Argentina - Clase B	5.959	4.480
Consultatio Deuda Argentina F.C.I.	8.604	-
Consultatio Renta Nacional	3.549	-
Allaria Ahorro - Clase B	-	41
Allaria Dinamico III - Clase B	303	-
Delta Performance - Clase B	151	6
Novus Liquidez - Clase B	123	3
Novus Liquidez - Clase D	-	3
FBA Renta Pesos	20	-
<b>Subtotal cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión en pesos</b>	<b>29.164</b>	<b>7.060</b>
<b>Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión</b>	<b>37.630</b>	<b>31.724</b>
<b>Valores representativos de deuda</b>		
Letra del Tesoro Nacional	95.555	46.293
United States Treasury Notes	2.233	145.599
United States Treasury Security Bills	17.621	129.492
Obligaciones negociables	27.912	25.349
Bono Gobierno Brasil	5.268	-
Bono del Tesoro Nacional	39.504	-
<b>Subtotal valores representativos de deuda en moneda extranjera</b>	<b>188.093</b>	<b>346.733</b>
Letra del Tesoro Nacional	540	-
Obligaciones negociables	-	993
<b>Subtotal valores representativos de deuda en pesos</b>	<b>540</b>	<b>993</b>
<b>Total valores representativos de deuda</b>	<b>188.633</b>	<b>347.726</b>
<b>Total inversiones en activos financieros</b>	<b>226.263</b>	<b>379.450</b>

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

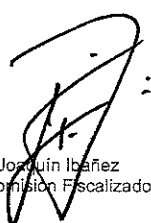
	31/12/2024	31/12/2023
Efectivo y saldos en bancos	12.483	42.447
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>	<b>12.483</b>	<b>42.447</b>
Efectivo y saldos en bancos	8.844	12.483
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	<b>8.844</b>	<b>12.483</b>

#### 6.9. Pasivo del contrato


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


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

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

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	84.012	170.237
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	174.894	110.213
<b>Anticipos de clientes recibidos</b>	<b>258.906</b>	<b>280.450</b>
<b>Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)</b>	<b>87.831</b>	<b>122.497</b>
<b>Contratos con clientes vigentes y señas</b>	<b>346.737</b>	<b>402.947</b>

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

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

La evolución de anticipos de clientes por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldos al inicio del ejercicio	280.450	273.939
Aumento como resultado de la cobranza anticipada de las obligaciones de ejecución de los contratos	141.204	179.789
Disminución de los pasivos del contrato como resultado del reconocimiento de ingresos durante el año (*)	(161.146)	(173.161)
Rescisiones	(2.329)	117
Otros	(17)	-
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>258.162</b>	<b>280.450</b>

(\*) El monto imputado a resultados como ingreso por venta de bienes de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 98.707 y \$ 90.159, respectivamente.

#### 6.10. Deudas comerciales

	31/12/2024	31/12/2023
Proveedores	4.801	6.289
Provisiones facturas a recibir	7.992	9.886
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	-	98
<b>Total</b>	<b>12.793</b>	<b>16.273</b>

#### 6.11. Impuesto a las ganancias a pagar


	31/12/2024	31/12/2023
Impuesto a las ganancias a pagar	407	1.082
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	16.258	-
<b>Total</b>	<b>16.665</b>	<b>1.082</b>


#### 6.12. Deudas financieras

	31/12/2024	31/12/2023
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	-	32.634
Descubierto bancario	3	-
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>32.634</b>

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros consolidados**  
al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa  
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio	Intereses devengados	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Deudas financieras	32.634	12.295	(29.902)	(16.133)	788	321	3
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>32.634</b>	<b>12.295</b>	<b>(29.902)</b>	<b>(16.133)</b>	<b>788</b>	<b>321</b>	<b>3</b>
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>25.056</b>	<b>35.199</b>	<b>(41.116)</b>	<b>5.054</b>	<b>8.193</b>	<b>248</b>	<b>32.634</b>

**6.13. Otras deudas**

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Corrientes</b>		
Remuneraciones y cargas sociales	673	690
Provisión de vacaciones, gratificaciones	6.577	7.835
Depósitos en garantía	76	44
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	156	200
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	378	200
Retenciones a depositar	175	200
Dividendos a pagar	-	74
Anticipo recibido por venta de terreno	3.443	1.368
Provisión Bienes personales responsable sustituto	2.519	196
Impuesto a los sellos a pagar	140	-
Diversos	325	218
<b>Total</b>	<b>14.462</b>	<b>11.025</b>

**6.14. Provisiones**

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	4	(2)	2
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>4</b>	<b>(2)</b>	<b>2</b>
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>15</b>	<b>(11)</b>	<b>4</b>

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.

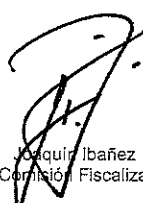
Adicionalmente, en la Nota 11 se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas al negocio conjunto Nordelta S.A.

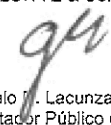
**6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados**

	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por venta de bienes	161.146	173.161
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	268	516
<b>Total</b>	<b>161.414</b>	<b>173.677</b>

Los ingresos por venta de bienes se reconocen en un momento en el tiempo. Mientras que los ingresos por alquileres y otros servicios se reconocen a lo largo del tiempo. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen clientes que concentren un porcentaje que exceda el 10%

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

	31/12/2024	31/12/2023
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (a)	174.289	218.108
Transferencia desde inventarios en proceso	102.571	47.897
Transferencia desde propiedad, planta y equipo	1.434	-
Altas	1.755	1.492
Diferencia de conversión	(15.653)	12.199
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (a)	(182.012)	(174.289)
<b>Costo de los bienes vendidos</b>	<b>(82.384)</b>	<b>(105.407)</b>

(a) Inventario terminado y reventa.

#### 6.17. Gastos de comercialización


	31/12/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	(1.148)	(1.204)
Otros honorarios y retribuciones	(1.688)	(2.676)
Depreciación de PPE	(311)	(520)
Expensas	(2.345)	(2.317)
Gastos de informática	(164)	(185)
Impuestos, tasas y contribuciones	(5.173)	(5.096)
Comisiones	(7.539)	(6.169)
Gastos de marketing	(1.845)	(2.515)
Gastos de reparación y mantenimiento	(1.489)	(1.849)
Electricidad y otros servicios	(113)	(85)
Gastos de ventas	(800)	(4.094)
Gastos de posventa	(1.077)	(277)
Alquileres	-	(15)
Deudores incobrables	(11)	(28)
Gastos diversos	(433)	(1.202)
<b>Total</b>	<b>(24.136)</b>	<b>(28.232)</b>

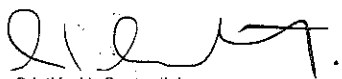
#### 6.18. Gastos de administración

	31/12/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	(13.212)	(14.396)
Otros beneficios al personal	(919)	(703)
Viáticos y movilidad	(74)	(105)
Retribuciones a directores	(480)	(392)
Otros honorarios y retribuciones	(1.885)	(3.658)
Depreciación de PPE	(205)	(214)
Expensas	(156)	(109)
Impuestos, tasas y contribuciones	(2.820)	(2.707)
Gastos de reparación y mantenimiento	(296)	(211)
Electricidad y otros servicios	(160)	(87)
Gastos bancarios	(564)	(525)
Seguros	(82)	(65)
Alquileres	(40)	(9)
Gastos de informática	(3.201)	(2.966)
Gastos por juicios	(511)	(305)
Gastos diversos	(117)	-
<b>Total</b>	<b>(24.722)</b>	<b>(26.452)</b>

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

#### 6.19. Otros ingresos operativos

	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por otros servicios prestados	562	703
Resultados por cesiones y rescisiones	228	118
<b>Total</b>	<b>790</b>	<b>821</b>

#### 6.20. Otros egresos operativos

	31/12/2024	31/12/2023
Costos adicionales por obras	(2.728)	(4.510)
Impuesto al valor agregado no recuperable	(1.848)	(2.232)
Resultados por cesiones y rescisiones	(6.789)	-
Otros resultados	(9.063)	-
<b>Total</b>	<b>(20.428)</b>	<b>(6.742)</b>

#### 6.21. Ingresos financieros

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	-	101.883
Diferencia de cambio	33.245	12.578
Intereses ganados	5.655	2.302
<b>Total</b>	<b>38.900</b>	<b>116.763</b>

#### 6.22. Costos financieros

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	(24.710)	-
Resultado de instrumentos financieros derivados	-	(272)
Diferencia de cambio	(31.640)	(31.798)
Intereses perdidos	(1.892)	(335)
<b>Total</b>	<b>(58.242)</b>	<b>(32.405)</b>

## 7. Pasivo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias

Considerando lo mencionado en la Nota 3.11, al 31 de diciembre de 2024 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.


La Sociedad aplicó la tasa del 35% para el cálculo del impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.


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

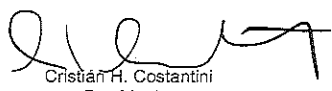
	31/12/2024	31/12/2023
Impuesto a las ganancias corriente	(22.312)	(3.648)
Diferencia provisión y declaración jurada del ejercicio anterior	-	520
Impuesto a las ganancias diferido	48.791	(56.929)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>26.479</b>	<b>(60.057)</b>

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Bañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente



# Consultatio

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	(99.147)	280.487
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
<b>Importe resultante a la tasa del impuesto</b>	<b>34.701</b>	<b>(98.170)</b>
<u>Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto</u>		
Resultado inversiones en negocios conjuntos	11.661	20.479
Resultado por posición monetaria neta y otros	(19.883)	17.114
Diferencia provisión y declaración jurada del ejercicio anterior	-	520
<b>Impacto a resultados por impuesto a las ganancias</b>	<b>26.479</b>	<b>(60.057)</b>

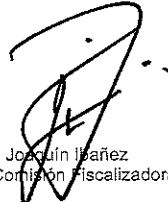
A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023:


	31/12/2023	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	31/12/2024
Propiedad, planta y equipo	(6.341)	(1.036)	-	(3)	(7.380)
Propiedades de inversión	(161.256)	39.378	-	-	(121.878)
Otros activos	(44)	(283)	-	-	(327)
Inventario	(144.591)	2.517	-	4.013	(138.061)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(2.402)	1.291	24	(293)	(1.380)
Otros créditos	(7.193)	2.214	-	-	(4.979)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(4.055)	3.276	-	343	(436)
Pasivos del contrato	29.485	4.960	-	-	34.445
Provisión para contingencias	1.331	(499)	-	(40)	792
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(98)	60	-	-	(38)
Quebrantos	4.397	(3.087)	-	(961)	349
<b>Pasivo por impuesto diferido neto</b>	<b>(290.767)</b>	<b>48.791</b>	<b>24</b>	<b>3.059</b>	<b>(238.893)</b>

	31/12/2023	Resultado	Otros resultados integrales	31/12/2023
Propiedad, planta y equipo	(9.309)	2.968	-	(6.341)
Propiedades de inversión	(123.047)	(38.209)	-	(161.256)
Otros activos	(42)	(2)	-	(44)
Inventario	(124.679)	(17.545)	(2.367)	(144.591)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(1.603)	1.063	(1.862)	(2.402)
Otros créditos	(7.600)	407	-	(7.193)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(6.635)	2.724	(144)	(4.055)
Pasivos del contrato	37.346	(7.861)	-	29.485
Provisión para contingencias	850	492	(11)	1.331
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(351)	253	-	(98)
Quebrantos	5.397	(1.219)	219	4.397
<b>Pasivo por impuesto diferido neto</b>	<b>(229.673)</b>	<b>(56.929)</b>	<b>(4.165)</b>	<b>(290.767)</b>

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 \$ 13.053 y \$ 17.914 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

<u>Año de prescripción</u>	<u>31/12/2024</u>
2025	13
2026	114
2027	222
<b>Total</b>	<b>349</b>

## 8. Patrimonio

### 8.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2024 y 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: \$ 10.776 para la constitución de reserva legal, \$ 169.231 para la constitución de reserva facultativa y \$ 35.532 para la distribución de dividendos.

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

## 9. Saldos y operaciones con partes relacionadas


### 9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

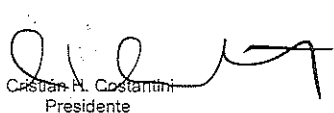
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los saldos de las sociedades consolidadas con otras partes relacionadas son los siguientes:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Activo corriente</b>		
<b>Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades</b>		
<b>Inversiones en activos financieros</b>		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	29.848	23.115
	<b>29.848</b>	<b>23.115</b>
<b>Otros créditos</b>		
Nordelta SA	21	9
Consultatio Investments S.A.	-	-
Lago Norte Propiedades S.A.	71	35
Asociación vecinal de Puertos	88	-
Asociación Civil Acacias S.A.	113	-
Asociación Civil Araucarias S.A.	122	-
Asociación Civil Muelles S.A.	134	-
Asociación Civil Vistas S.A.	3	-
Asociación Civil Costas	84	-
Asociación Civil los Ceibos S.A.	85	-
Asociación Civil Riberas de Escobar s. a.	37	-
Asociación Vecinal Puertos del lago S.A.	3	-
	<b>761</b>	<b>44</b>

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Juan Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

## Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros consolidados**  
al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa  
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

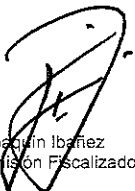
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Activo corriente</b>		
<u>Saldos con accionistas</u>		
Otros créditos		
Accionistas	3.330	1.008
	<u>3.330</u>	<u>1.008</u>
<b>Total Otros Créditos</b>	<u>4.091</u>	<u>1.052</u>
<b>Pasivo corriente</b>		
<u>Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades</u>		
<b>Deudas comerciales</b>		
Consultatio Asset Management SA	-	98
	<u>-</u>	<u>98</u>
<b>Deudas financieras</b>		
Nordelta SA	-	32.634
	<u>-</u>	<u>32.634</u>
<b>Otras deudas</b>		
Lago Norte Propiedades SA	-	11
	<u>-</u>	<u>11</u>
<u>Saldos con Accionistas</u>		
<b>Pasivos del contrato</b>		
Accionistas	576	1.043
	<u>576</u>	<u>1.043</u>
<b>Otras deudas</b>		
Accionistas	156	189
	<u>156</u>	<u>189</u>


### 9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas


Las operaciones realizadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 con otras partes relacionadas no consolidadas son las siguientes:

	<u>Ganancia/(pérdida)</u>	
	31/12/2024	31/12/2023
<u>Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades</u>		
<b>Gastos de administración y comercialización</b>		
<b>Otros honorarios y retribuciones</b>		
Consultatio Asset Management SA	(2)	(560)
Nordelta SA	(1)	(2)
<b>Inventario</b>		
<b>Comisiones</b>		
Lago Norte Propiedades SA	(142)	(251)
<b>Costos financieros</b>		
<b>Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados</b>		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	(495)	(4.144)
<b>Intereses</b>		
Nordelta SA	(207)	(128)

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibarra  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros consolidados  
al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa**  
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Ganancia/(pérdida)	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Saldos con accionistas</b>		
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Accionistas	(53)	(342)
<b>Otros ingresos</b>		
Fletamiento Avión		
Accionistas	206	206

Adicionalmente, al 31 de diciembre 2014 y 2023 la Sociedad ha recibido dividendos de Nordelta S.A. por \$ 46.820 y \$ 44.772, respectivamente.

### 9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

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

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 excepto por la distribución de dividendos por \$ 7.798 y \$ 3.046, 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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Beneficios a corto plazo	451	364

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

### 10. Bienes de disponibilidad restringida

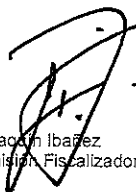
Al 31 de diciembre de 2024 Consultatio Real Estate LLC mantenía depositados en cuentas restringidas (cuentas "escrow") depósitos recibidos de potenciales compradores por \$ 139, mientras que al 31 de diciembre de 2023 no poseía saldos de la misma naturaleza.


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

### 11. Reclamos de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (Ex Administración Federal de Ingresos Públicos) a Nordelta S.A., en carácter de beneficiaria de Fideicomisos ya liquidados

Con fecha 13 de febrero de 2006 la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) notificó el inicio de procedimientos de verificación tendientes a comprobar el adecuado cumplimiento por parte de Nordelta S.A., Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella, Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos (en adelante denominadas en forma conjunta "las

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

entidades”), de las normas impositivas aplicables a su operatoria. Como resultado de los citados procedimientos, la AFIP ha observado y ha procedido a notificar ciertos ajustes relacionados con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a las Ganancias (IG) de diversos ejercicios.

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

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

En este sentido, el Emprendimiento se desarrolla mediante el proceso reglado por el Decreto N° 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires y sus normas complementarias, que exigen que las urbanizaciones cuenten con una asociación civil sin fines de lucro que administre las instalaciones comunes, tales como las instalaciones deportivas, canchas de tenis, canchas de fútbol, pileta, etc., dotando a cada propietario de un derecho de uso sobre dichas áreas.

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

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

En oportunidad de la enajenación de los lotes integrantes de cada barrio, se procede a la celebración de la escritura pública para la transmisión de dominio del terreno y, en forma conjunta e inescindible, se cede el derecho a uso de las partes comunes, lo que se materializa mediante la venta de acciones de la asociación civil que administra cada barrio y se le otorga al propietario del terreno el derecho real de servidumbre sobre las partes comunes; es decir, se producen dos operaciones simultáneas e inescindibles:

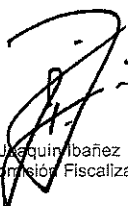
- a) Se transfiere el dominio de un terreno consignando el valor que las partes establecen para el mismo.
- b) Se materializa la transferencia de una acción de la Asociación Civil administradora de las partes comunes del barrio que otorga así derecho al comprador a utilizar dichas partes comunes, constituyendo el derecho real de servidumbre sobre las mismas.


En cuanto al tratamiento impositivo, la venta de los terrenos integrantes de la Ciudad Pueblo Nordelta no se encuentra sujeta al impuesto al valor agregado dado que:


- a) La transferencia de dominio de un terreno no está alcanzada por el impuesto.
- b) La transferencia de las acciones de la asociación civil, administradora de partes comunes, implica la cesión de derecho de uso de dichas partes comunes y, como tal, también está excluida del gravamen. Tampoco está gravada la constitución del derecho real de servidumbre.

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Jaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

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

Todo el procedimiento descrito en los párrafos precedentes se ha empleado desde el inicio de la comercialización de los lotes en el año 1999 hasta la fecha inclusive. Cabe destacar que los últimos barrios que obtuvieron la aprobación de sus planos de mensura y subdivisión fueron Los Alisos y Lagos del Golf, habiéndose iniciado los procesos de escrituración a los compradores de sus propiedades en los años 2019 y 2021, respectivamente.


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


La situación particular de cada entidad es la siguiente:

- Nordelta S.A.: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente, a los ejercicios 2002 a 2012 ascienden aproximadamente a \$ 5.679; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios 2000 a 2011 ascienden aproximadamente a \$ 1.087. Nordelta S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 1.050 y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 302 millones, que incluye la imputación de los resultados sujetos a impuestos de los fideicomisos. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Golf Club Nordelta: los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2004 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 3.334; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2007 a 2009 asciende aproximadamente a \$ 84. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 1.941 y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 105 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente a los ejercicios 2002 a 2010 ascienden aproximadamente a \$ 2.412; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2006 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 263. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 60 que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 5. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

- Fideicomiso Los Alisos: el expediente iniciado por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 1.251; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del IG atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 51. Con fecha 21 de junio de 2019 se presentó Recurso de apelación a fin de obtener la revocación de las Resoluciones emitidas por los ejercicios 2014 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 5. que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 4. Con fecha 19 de febrero de 2020, el Tribunal Fiscal de la Nación emitió una sentencia revocando todas las resoluciones recurridas por el Fisco Nacional.

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

## 12. Instrumentos financieros

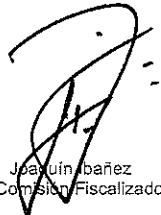
### 12.1 Instrumentos financieros por categoría

	31/12/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
<b>Activos financieros</b>			
Inversiones en otras entidades	-	132	132
Otros créditos (*)	-	4.586	4.586
Créditos por venta de bienes y servicios	-	5.895	5.895
Inversiones en activos financieros	226.263	-	226.263
Efectivo restringido	-	139	139
Efectivo y equivalente de efectivo	-	8.844	8.844
	<b>226.263</b>	<b>19.596</b>	<b>245.859</b>
	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
<b>Activos financieros</b>			
Inversiones en otras entidades	-	132	132
Otros créditos (*)	-	2.051	2.051
Créditos por venta de bienes y servicios	-	9.973	9.973
Inversiones en activos financieros	379.450	-	379.450
Efectivo y equivalente de efectivo	-	12.483	12.483
	<b>379.450</b>	<b>24.639</b>	<b>404.089</b>


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


	31/12/2024		31/12/2023	
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
<b>Pasivos financieros</b>				
Otras deudas (*)	935	935	662	662
Deudas financieras	3	3	32.634	32.634
Deudas comerciales	12.793	12.793	16.273	16.273
	<b>13.731</b>	<b>13.731</b>	<b>49.569</b>	<b>49.569</b>

(\*) No incluye pasivos laborales ni pasivos fiscales.

  
Joaquín Bañez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

### 12.2 Gestión de riesgos

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

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

#### 12.2.1. Riesgo de crédito

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay activos financieros vencidos pero no deteriorados ni tampoco activos financieros deteriorados. Con relación a la calidad crediticia de los activos financieros, que no están vencidos ni deteriorados, la misma es alta debido a la baja tasa de incobrabilidad histórica.

#### 12.2.2. Riesgo de liquidez

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

Los plazos estimados de cancelación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024:

Pasivos financieros	31/12/2024				Total
	Sin plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	
Otras deudas (*)	557	378	-	-	935
Deudas financieras	-	-	3	-	3
Deudas comerciales	-	12.793	-	-	12.793
	557	13.171	3	-	13.731

(\*) No incluye pasivos laborales.

#### 12.2.3. Riesgo de mercado

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

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibarra  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Presidente



# Consultatio

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 22.626 y \$ 37.945, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas.

#### Riesgo de tasa de cambio

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

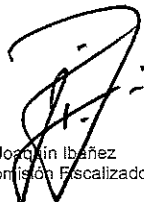
A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios de la Sociedad denominados en moneda distinta a la moneda funcional:

	Moneda extranjera -Clase e importe en miles-		Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 31/12/2024
<b>Activo</b>				
<b>Activo no corriente</b>				
Deudores por ventas de bienes y servicios prestados	USD	0,3	1.029	325
Deudores por cesión de bienes	USD	0,2	1.029	155
Otros créditos	UY\$	8	23,3375	189
<b>Total activo no corriente en moneda extranjera</b>				<b>669</b>
<b>Activo corriente</b>				
Deudores por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	3	1.029	2.658
Deudores por cesión de bienes	US\$	3	1.029	3.215
Otros créditos	US\$	5	1.029	5.145
Otros créditos	UY\$	0,68	23,3375	16
Inversiones en activos financieros	US\$	191	1.029	196.559
Efectivo restringido	US\$	0,14	1.029	139
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	8,46	1.029	8.708
Efectivo y equivalentes de efectivo	UY\$	1	23,3375	23
<b>Total activo corriente en moneda extranjera</b>				<b>216.463</b>
<b>Total activo en moneda extranjera</b>				<b>217.132</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Pasivo corriente</b>				
Deudas comerciales	US\$	2	1.032	2.064
Deudas comerciales	UY\$	1	23,3375	23
Deudas fiscales	UY\$	1	23,3375	23
<b>Total pasivo corriente en moneda extranjera</b>				<b>2.110</b>
<b>Total pasivo en moneda extranjera</b>				<b>2.110</b>
<b>Posición neta</b>				<b>215.022</b>


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

#### Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad a una variación del tipo de cambio sobre las posiciones en dólares estadounidenses de la Sociedad. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera con impacto en los resultados o el patrimonio neto, y excluye aquellas susceptibles de activación en un activo apto. La tasa de sensibilidad utilizada ajusta la conversión de partidas al final del ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2024, con una depreciación del 10% en el valor del peso.

  
Joaquín Ibáñez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	<u>31/12/2024</u>
Resultado antes del impuesto a las ganancias	21.502
Efecto en patrimonio	13.976

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

### Riesgo de tasa de interés

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

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

### 13. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

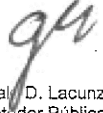
En los casos en que la información utilizada para determinar los valores razonables incluya más de un nivel de información, de acuerdo con la jerarquía antes definida, el valor razonable ha sido categorizado en el nivel más bajo que sea significativo para su determinación.

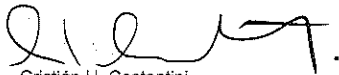
En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos:

	<u>31/12/2024</u>			
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Activo</b>				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	226.263	-	-	226.263
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	156.414	156.414
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	29.335	-	29.335
<b>Total</b>	<b>226.263</b>	<b>29.335</b>	<b>156.414</b>	<b>412.012</b>

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Bañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa**  
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activo</b>				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	379.450	-	-	379.450
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	266.615	266.615
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	23.653	-	23.653
<b>Total</b>	<b>379.450</b>	<b>23.653</b>	<b>266.615</b>	<b>669.718</b>

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 construcción, superficie, ubicación y mejoras
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en US\$ por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, mejoras, construcción y ubicación


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

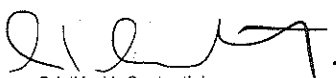
Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización  Factores de homogenización: • Superficie • Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo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

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

  
Joaquin Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2024	Ganancia y pérdida no realizada
<b>Activo</b>					
Propiedades de inversión - Nivel 2	23.654	(9.778)	15.459	29.335	(9.778)
Propiedades de inversión - Nivel 3	266.614	(117.071)	6.871	156.414	(117.071)
<b>Total</b>	<b>290.268</b>	<b>(126.849)</b>	<b>22.330</b>	<b>185.749</b>	<b>(126.849)</b>

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2023	Ganancia y pérdida no realizada
<b>Activo</b>					
Propiedades de inversión - Nivel 2	10.080	9.588	3.985	23.653	9.588
Propiedades de inversión - Nivel 3	165.451	95.659	5.505	266.615	95.659
<b>Total</b>	<b>175.531</b>	<b>105.247</b>	<b>9.490</b>	<b>290.268</b>	<b>105.247</b>

(\*) 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. Para asignar recursos y evaluar rendimiento se considera el volumen de operaciones de venta (boletos firmados) e inversión de los proyectos.

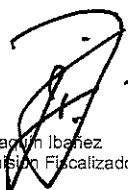
Durante el año 2024, la compañía cambió la manera de analizar los negocios y decidió unificar los segmentos de Edificios Residenciales y Torres Corporativas en uno solo. Esta decisión se debe a que, en los últimos años, la forma de habitar los espacios ha cambiado, generando una integración entre el trabajo y la vida en el hogar. Actualmente, los proyectos se diseñan con usos múltiples, combinando viviendas, espacios de coworking y diversos amenities para ofrecer entornos más versátiles y funcionales. Por esta razón, los nuevos segmentos de la compañía pasan a ser Urbanizaciones, Urbanizaciones Nordelta y Edificios.

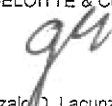
Los segmentos definidos de acuerdo con la NIIF 8 son:


- **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:** Desarrollo de complejos residenciales, principalmente destinados a la venta. Actualmente el segmento incluye: En Argentina, Quartier Ocampo, Oceana Puerto Madero, Oceana Nordelta, y Huergo 475; en Estados Unidos, Oceana Bal Harbour. Desarrollo de oficinas corporativas triple A, principalmente destinadas al alquiler y/o venta. Actualmente el segmento incluye: Torre Catalinas Plaza y Torre Catalinas 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), se presenta una conciliación entre la información de segmento presentada y la que surge de los estados financieros

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián M. Gestantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

consolidados 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).

	31/12/2024					
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	190.532	109.629	51.785	351.946	(190.532)	161.414
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(42.863)	(57.278)	(25.106)	(125.247)	42.863	(82.384)
<b>Resultado bruto del segmento</b>	<b>147.669</b>	<b>52.351</b>	<b>26.679</b>	<b>226.699</b>	<b>(147.669)</b>	<b>79.030</b>
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(5.507)	(126.849)	-	(132.356)	5.507	(126.849)
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado total del segmento</b>	<b>142.162</b>	<b>(74.498)</b>	<b>26.679</b>	<b>94.343</b>	<b>(142.162)</b>	<b>(47.819)</b>
Gastos operativos	(31.303)	-	-	(31.303)	(37.193)	(68.496)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	33.317	33.317
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	(9.174)	-	-	(9.174)	(6.585)	(15.759)
Otros ingresos y egresos, netos	758	-	-	758	(1.148)	(390)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>102.443</b>	<b>(74.498)</b>	<b>26.679</b>	<b>54.624</b>	<b>(153.771)</b>	<b>(99.147)</b>
Propiedades de inversión	13.137	188.360	182.019	383.516	(13.137)	370.379
Inventario	384.363	384.209 (1.)	165.519 (3.)	934.091	(384.363)	549.728
Créditos por ventas de bienes y servicios	1.525	1.271	5.131	7.927	(2.032)	5.895
Otros créditos	16.107	16.751	4.401	37.259	(4.277)	32.982
<b>Activos del segmento</b>	<b>415.132</b>	<b>590.591</b>	<b>357.070</b>	<b>1.362.793</b>	<b>(403.809)</b>	<b>958.984</b>
Otros activos	-	-	-	-	309.137	309.137
<b>Total activos</b>	<b>415.132</b>	<b>590.591</b>	<b>357.070</b>	<b>1.362.793</b>	<b>(94.672)</b>	<b>1.268.121</b>
Pasivos del contrato	257.364	150.338 (2.)	108.568 (4.)	516.270	(257.364)	258.906
<b>Pasivos del segmento</b>	<b>257.364</b>	<b>150.338</b>	<b>108.568</b>	<b>516.270</b>	<b>(257.364)</b>	<b>258.906</b>
Otros pasivos	-	-	-	-	282.818	282.818
<b>Total pasivos</b>	<b>257.364</b>	<b>150.338</b>	<b>108.568</b>	<b>516.270</b>	<b>25.454</b>	<b>541.724</b>

- (1) Incluye \$ 31.150 correspondientes al proyecto Las Garzas.
- (2) Incluye \$ 7.471 correspondientes al proyecto Las Garzas.
- (3) Incluye \$ 39.671 y \$ 102.754 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.
- (4) Incluye \$ 11.729 y \$ 87.295 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joachim Ibanez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

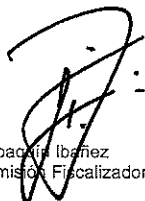
	31/12/2023					
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	173.413	91.160	- 82.518	- 347.091	(173.414)	173.677
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(34.947)	(36.698)	- (68.709)	- (140.354)	34.947	(105.407)
<b>Resultado bruto del segmento</b>	<b>138.466</b>	<b>54.462</b>	<b>13.809</b>	<b>206.737</b>	<b>(138.467)</b>	<b>68.270</b>
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.463	105.269	- (22)	- 111.710	(6.463)	105.247
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	-	-	(131)	(131)	-	(131)
<b>Resultado total del segmento</b>	<b>144.929</b>	<b>159.731</b>	<b>13.656</b>	<b>318.316</b>	<b>(144.930)</b>	<b>173.386</b>
Gastos operativos	-	-	-	-	(60.605)	(60.605)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	58.511	58.511
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-	-	-	111.839	111.839
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	(2.644)	(2.644)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>144.929</b>	<b>159.731</b>	<b>13.656</b>	<b>318.316</b>	<b>(37.829)</b>	<b>280.487</b>
Propiedades de inversión	18.031	296.111	180.661	494.803	(18.031)	476.772
Inventario	349.973	424.383	(1.) 165.017	(3.) 939.373	(349.973)	589.400
Créditos por ventas de bienes y servicios	1.509	1.851	8.976	12.336	(2.363)	9.973
Otros créditos	86.173	26.572	5.540	118.285	(76.661)	41.624
<b>Activos del segmento</b>	<b>455.686</b>	<b>748.917</b>	<b>360.194</b>	<b>1.564.797</b>	<b>(447.028)</b>	<b>1.117.769</b>
Otros activos	-	-	-	-	483.124	483.124
<b>Total activos</b>	<b>455.686</b>	<b>748.917</b>	<b>360.194</b>	<b>1.564.797</b>	<b>36.096</b>	<b>1.600.893</b>
Pasivos del contrato	263.187	204.156	(2.) 76.294	(4.) 543.637	(263.187)	280.450
<b>Pasivos del segmento</b>	<b>263.187</b>	<b>204.156</b>	<b>76.294</b>	<b>543.637</b>	<b>(263.187)</b>	<b>280.450</b>
Otros pasivos	-	-	-	-	351.785	351.785
<b>Total pasivos</b>	<b>263.187</b>	<b>204.156</b>	<b>76.294</b>	<b>543.637</b>	<b>88.598</b>	<b>632.235</b>

- (1) Incluye \$ 110.694 correspondientes al proyecto Las Garzas.  
 (2) Incluye \$ 33.324 correspondientes al proyecto Las Garzas.  
 (3) Incluye \$ 104.200 y \$ 154.786 correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.  
 (4) Incluye \$ 12.023 y \$ 140.778, correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.


Tal lo requerido por la NIIF 8, la principal diferencia entre la información por segmentos y la presentada en los estados financieros consolidados se origina en la inclusión en la información de segmentos, de la información financiera correspondiente a Nordelta S.A., 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 consolidados):

  
 Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

El informe de los estados financieros consolidados  
 fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

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

  
 Cristián H. Costantini  
 Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	31/12/2024			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	126.368	4.459	30.587	161.414
Propiedad, planta y equipo	25.079	-	-	25.079
Propiedades de inversión	370.379	-	-	370.379
Inventario	232.428	31.150	-	263.578
Otros activos	133	-	-	133
<b>Total</b>	<b>628.019</b>	<b>31.150</b>	<b>-</b>	<b>659.169</b>

	31/12/2023			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	126.404	1.392	45.881	173.677

	31/12/2023			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Propiedad, planta y equipo	26.314	-	2.506	28.820
Propiedades de inversión	476.772	-	-	476.772
Inventario	283.077	54.914	-	337.991
Otros activos	133	-	-	133
<b>Total</b>	<b>786.296</b>	<b>54.914</b>	<b>2.506</b>	<b>843.716</b>

## 15. Contratos de arrendamiento operativos

### 15.1 Arrendatario

No hay contratos de arrendamiento no cancelables.

El cargo a resultados por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 (Notas 6.17 y 6.18) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

### 15.2 Arrendador

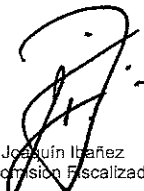
Los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendador consisten en las propiedades de inversión de la Sociedad y tienen periodo de vigencia menor a 2 años. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del periodo de arrendamiento.

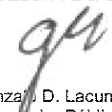
Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para la Sociedad, ya que se relacionan a propiedades que se localizan en una ubicación que ha presentado una apreciación de valor constante en los últimos años. La Sociedad no identifica ningún indicio de que dicha situación cambie.


El análisis de madurez de pagos por arrendamientos operativos es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Menos de un año	125	105
De 1 a 5 años	151	128
Más de 5 años	112	-
<b>Total</b>	<b>388</b>	<b>233</b>

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Los ingresos por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a \$ 267 millones y \$ 303 millones, respectivamente.

#### 16. 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.

#### 17. 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.

#### 18. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2024 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros consolidados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 7 de marzo de 2025, 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 consolidados, a excepción de los mencionados descriptos a continuación:

El 7 de enero de 2025, Consultatio ha firmado un contrato de compraventa por la adquisición del 100% de una Sociedad radica en la República Oriental del Uruguay, cuyo precio total fue de US\$ 7.500. El capital autorizado es de UY\$ 100.000 representado por 100.000 acciones nominativas, endosables de un valor nominal cada una de UY\$ 1. Dicha Sociedad adquirida resultó adjudicada de un inmueble de aproximadamente 145 hectáreas en el Departamento de Maldonado, República Oriental del Uruguay. La adjudicación se realizó en el marco de un remate público, en el cual la subsidiaria presentó la oferta ganadora por un monto de US\$ 10 millones, saldo que fue cancelado duramente el mes de febrero de 2025.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre de 2024, a través de su subsidiaria uruguaya Radewar S.A.S, la Sociedad adquirió un terreno de aproximadamente 141 hectáreas localizado en el Departamento de Montevideo, República Oriental del Uruguay, por un valor de aproximadamente US\$ 13 millones, en función a su participación en dicha entidad. Dicha adquisición tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sujeto a la obtención de los permisos correspondientes. Con fecha 25 de febrero de 2025 la Sociedad ha desembolsado el importe mencionado precedentemente a efectos de cancelar la compra del terreno arriba mencionado.

El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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 Costantini  
Presidente



# Consultatio

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros consolidados  
al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa**  
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)


## 19. Aprobación de estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 7 de marzo de 2025.


El informe de los estados financieros consolidados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.



Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora



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



Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

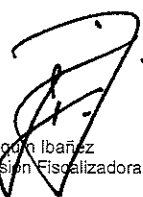
## Estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023


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

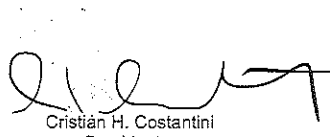
Activo	Nota	31/12/2024	31/12/2023
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo	5.1	25.078	26.311
Propiedades de inversión	5.2	370.379	476.772
Otros activos		133	133
Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades	5.3	223.393	339.848
Inventario	5.4	233.478	191.526
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	104	375
Otros créditos	5.6	16.451	16.798
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>869.016</b>	<b>1.051.763</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventario	5.4	119.530	177.946
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	338	314
Otros créditos	5.6	18.084	28.903
Inversiones en activos financieros	5.7	69.679	120.132
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	1.947	1.958
<b>Total del activo corriente</b>		<b>209.578</b>	<b>329.253</b>
<b>Total del activo</b>		<b>1.078.594</b>	<b>1.381.016</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes de los propietarios		204.661	204.808
Resultados acumulados		478.926	670.270
<b>Total del patrimonio</b>		<b>683.587</b>	<b>875.078</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivo por impuesto diferido	6	219.121	264.248
Pasivo del contrato	5.9	83.766	100.400
Otras deudas	5.13	-	2.180
Provisiones	5.14	2	4
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>302.889</b>	<b>366.832</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivo del contrato	5.9	59.100	87.223
Deudas comerciales	5.10	10.410	10.052
Impuesto a las ganancias	5.11	12.049	-
Deudas financieras	5.12	2	32.634
Otras deudas	5.13	10.557	9.197
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>92.118</b>	<b>139.106</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>395.007</b>	<b>505.938</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>		<b>1.078.594</b>	<b>1.381.016</b>

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

## Consultatio S.A.

### Estados separados de resultados integrales por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	Nota	Ganancia/(Pérdida)	
		31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.15	105.170	89.778
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.16	(56.185)	(36.292)
<b>Resultado bruto</b>		<b>48.985</b>	<b>53.486</b>
Gastos de comercialización	5.17	(15.512)	(17.821)
Gastos de administración	5.18	(20.783)	(21.802)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(126.849)	105.247
Resultado por venta de Propiedades de Inversión		-	(131)
Otros ingresos operativos	5.20	898	1.011
Otros egresos operativos	5.21	(19.530)	(5.289)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(132.791)</b>	<b>114.701</b>
Resultado de inversiones subsidiarias, negocios conjuntos y otras inversiones	5.19	29.040	83.694
Ingresos financieros	5.22	33.444	88.116
Costos financieros	5.23	(39.120)	(28.266)
Otros ingresos y egresos, netos		(474)	(2.838)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		3.144	16.588
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>(106.757)</b>	<b>271.995</b>
Impuesto a las ganancias	6	29.827	(56.456)
<b>Resultado neto del ejercicio</b>		<b>(76.930)</b>	<b>215.539</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:			
Conversión de negocios en el extranjero (1)		(78.882)	63.807
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b>(78.882)</b>	<b>63.807</b>
<b>Resultados integrales del ejercicio</b>		<b>(155.812)</b>	<b>279.346</b>
<b>Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)</b>	3.15	<b>(187,63)</b>	<b>525,70</b>

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

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Pañes  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

## Consultatio S.A.

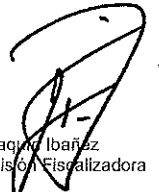
### Estados separados de cambios en el patrimonio. por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)


	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	125.042	75.227	4.129	204.808	13.793	338.612	102.326	215.539	670.270	875.078
Compra de participación no controladora	-	-	-	(147)	(147)	-	-	-	-	-	(147)
Distribución de resultados acumulados (*):											
A reserva legal	-	-	-	-	-	10.776	-	-	(10.776)	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	169.231	-	(169.231)	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.532)	(35.532)	(35.532)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(76.930)	(76.930)	(76.930)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(78.882)	-	(78.882)	(78.882)
<b>Saldos al 31/12/2024</b>	<b>410</b>	<b>125.042</b>	<b>75.227</b>	<b>3.982</b>	<b>204.661</b>	<b>24.569</b>	<b>507.843</b>	<b>23.444</b>	<b>(76.930)</b>	<b>478.926</b>	<b>683.587</b>

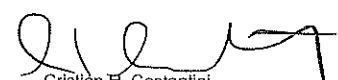
(\*). Aprobada por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 25 de abril de 2024 (Nota 7).

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristian F. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Estados separados de cambios en el patrimonio por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	Aporte de los propietarios					Resultados acumulados				Subtotal	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		
Saldos al 31/12/2022	410	125.042	75.227	4.068	204.747	13.212	342.723	38.519	11.624	406.078	610.825
Compra de participación no controladora	-	-	-	61	61	-	-	-	-	-	61
Distribución de resultados acumulados (*):											
A reserva legal	-	-	-	-	-	581	-	-	(581)	-	-
Desafectación y distribución	-	-	-	-	-	-	(4.111)	-	-	(4.111)	(4.111)
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.043)	(11.043)	(11.043)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	215.539	215.539	215.539
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	63.807	-	63.807	63.807
<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>410</b>	<b>125.042</b>	<b>75.227</b>	<b>4.129</b>	<b>204.808</b>	<b>13.793</b>	<b>338.612</b>	<b>102.326</b>	<b>215.539</b>	<b>670.270</b>	<b>875.078</b>

(\*) 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 separados.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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 separados de flujos de efectivo por los ejercicios económicos el 31 de diciembre de 2024 y 2023


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

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado neto del ejercicio	(76.930)	215.539
<u>Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	(29.827)	56.456
Depreciaciones de PPE	487	697
Baja de PPE	19	494
Resultado por valuación de propiedades de inversión	126.849	(105.248)
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	131
Resultado por venta de PPE	-	(20)
Resultados generados por inversiones en activos financieros	14.423	(75.024)
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	(29.040)	(83.694)
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(93.161)	(75.449)
Variación neta de provisiones	(2)	(11)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(11.898)	34.169
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	43	72
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
Disminución/(Aumento) de inventario	14.227	(33.950)
Disminución/(Aumento) de créditos por ventas	247	(176)
Disminución/(Aumento) de otros créditos	11.557	(10.479)
Disminución de fondos restringidos	-	135
Aumento de otros activos	-	(11)
Aumento de pasivos del contrato	48.404	68.593
(Disminución)/Aumento de deudas comerciales, impuesto a las ganancias y otras	(467)	5.168
Pago impuesto a las ganancias	(1.335)	(9.590)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades operativas</b>	<b>(26.404)</b>	<b>(12.199)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Compras de inversiones en activos financieros	(438.455)	(317.709)
Ventas de inversiones en activos financieros	490.768	350.180
Cobros por ventas de PPE	-	20
Pagos por compras de PPE	(440)	(1.990)
Pagos por compras de propiedades de inversión	(17.052)	(9.939)
Cobros por ventas de propiedades de inversión	-	294
Dividendos cobrados de subsidiarias y negocios conjuntos	17.975	25.084
Aportes en subsidiarias y otras inversiones	(54)	(42.388)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>52.742</b>	<b>3.552</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Pago de dividendos	(35.532)	(15.154)
Deudas financieras obtenidas (Nota 5.12)	12.292	35.199
<b>Flujo neto de efectivo generado/(utilizado en) las actividades de financiación</b>	<b>(23.240)</b>	<b>20.045</b>
<b>Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>3.098</b>	<b>11.398</b>

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

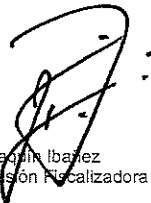
## Consultatio S.A.


### Estados separados de flujos de efectivo por los ejercicios económicos el 31 de diciembre de 2024 y 2023 (cifras expresadas en millones de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)


	31/12/2024	31/12/2023
<b>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.8)	1.958	11.304
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(3.109)	(20.744)
<u>Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>3.098</u>	<u>11.398</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 5.8)</b>	<b>1.947</b>	<b>1.958</b>
<b>Información adicional - Operaciones que no afectan efectivo</b>		
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 5.12) (Nota 8)	29.902	41.116
Cobro de dividendos de negocio conjunto con activos financieros (Nota 8)	16.674	-
Anticipos de impuesto compensados	69	333

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre 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 separados

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

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

Los presentes estados financieros separados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad ("NIIF de Contabilidad") adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPE) como normas contables profesionales, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("CNIC"), adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa.

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

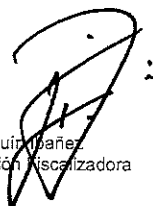
Con fines comparativos, los presentes estados financieros separados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que 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 ejercicio, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.2., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.


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

##### 2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Bañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente



Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

Si bien en los años previos existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018, la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18, aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución CD N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de las normas contables profesionales a partir del 1° de julio de 2018, en consonancia con la visión de organismos internacionales.

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 117,76% y 211,41% para para los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

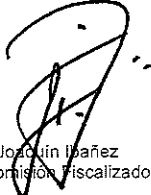
A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:


### Reexpresión del estado separado de situación financiera


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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, planta y equipo, Otros activos, Inventarios, Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, Inversiones en otras entidades, ciertas partidas de Otros créditos y Pasivos del contrato.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

### Reexpresión del estado separado de resultados integrales

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

### Reexpresión del estado separado de cambios en el patrimonio

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

Los otros resultados integrales se presentan en términos reales.

### Reexpresión del estado separado de flujos de efectivo

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

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

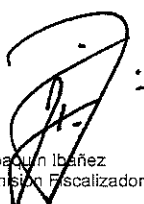
## 2.3 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio


En el ejercicio corriente, la Sociedad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir 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.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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 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 separados 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.

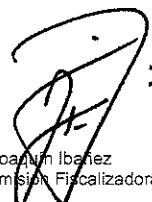
Adicionalmente, se incorporan ciertos requisitos adicionales de revelación en nota que permita comprender a los usuarios de los estados financieros el riesgo de que el pasivo no corriente pueda convertirse en exigible dentro de los 12 meses siguientes al período que se informa.


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

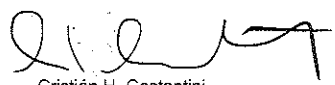
### Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 sobre acuerdos de financiación de proveedores

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.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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.

### 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 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 separados, 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

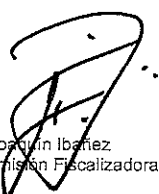
En abril de 2024 el IASB emitió la NIIF 18 la cual reemplaza a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, con el objetivo de brindar mejor información sobre el rendimiento financiero de las entidades mejorando su comparabilidad, y que resulta aplicable para los ejercicios iniciados en o a partir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

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

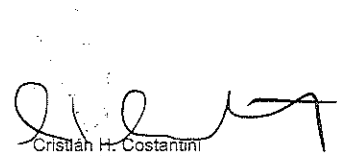
- Agrupar los ingresos y gastos en tres categorías definidas: (i) operación; (ii) financiación e (iii) inversión, e incluir determinados subtotales definidos, como por ejemplo el resultado operativo y el resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias, con el objetivo de mejorar 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.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristóbal H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

### Modificaciones a la NIIF 9 y 7

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

Las modificaciones son efectivas para ejercicios 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.

### Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

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

A continuación, se resumen las principales normas modificadas:

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


A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones.

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

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

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

### 3.1. Moneda funcional y moneda extranjera

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

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

### 3.2. Instrumentos financieros

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

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

#### 3.2.1. Activos financieros

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

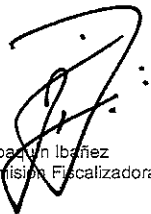
Un activo financiero es medido posteriormente a su costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:


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

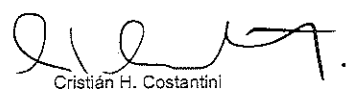
Un activo financiero es medido posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

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

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


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


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

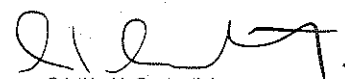
La Sociedad da de baja activos financieros solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad.

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibáñez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

### 3.2.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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


### 3.3. Propiedad, planta y equipos


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

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

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

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

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

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

### 3.4. Propiedades de inversión

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

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

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

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

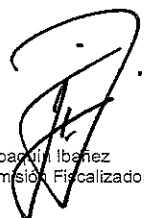
Los bienes en construcción han sido valuados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre, de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2.


### 3.5. Inventarios

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

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

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

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

### 3.6. Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

Las inversiones en subsidiarias y en el negocio conjunto en Nordelta S.A. han sido valuadas de acuerdo con el método de la participación, en base a los estados financieros de dichas Sociedades a la fecha de cierre del ejercicio, los cuales fueron presentados y/o han sido convertidos a NIIF.

Las otras inversiones han sido valuadas al valor original de los aportes, reexpresados de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2., el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

### 3.7. Efectivo y equivalentes del efectivo

Incluye caja, depósitos en cuentas de entidades financieras e inversiones de corto plazo con vencimiento originales hasta 90 días, con riesgo bajo de variación en su valor y que se destinan a atender obligaciones de corto plazo. Los mismos se miden a valor nominal incluyendo intereses/resultados devengados, de corresponder. Los importes denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigente al cierre del ejercicio.

### 3.8. Pasivos del contrato

Los anticipos recibidos en pesos se valúan de acuerdo al monto de dinero recibido y los recibidos en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio históricos del momento de la transacción. Esos importes históricos son reexpresados en moneda de cierre de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.2.

En virtud que los contratos asociados a dichos anticipos contemplan, en forma implícita, un componente financiero significativo, como resultado de la existencia de un ejercicio prolongado entre la fecha de recepción de los anticipos y la entrega del bien, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad calcula el costo financiero real correspondiente y

lo incluye en el saldo de los anticipos. Dicha estimación es realizada sobre la base del costo de financiación actual de la Sociedad o al que debería acceder si no contara con la financiación otorgada por el cliente.

### 3.9. Provisiones

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


### 3.10. Otras deudas

Las otras deudas han sido valuadas al valor nominal del monto que se estima pagar. Cuando el efecto del valor tiempo del dinero es material, se valúa al valor presente de los pagos que se espera incurrir para cancelar el pasivo.

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibarra  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

### 3.11. Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

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

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

31 de diciembre 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

31 de diciembre de 2023					
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$	
Más de \$	Más de \$				
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -		\$ -
\$ 14.301.209	\$ 14.301.209	\$ 14.301.209	\$ 14.301.209		\$ 14.301.209
\$ 143.012.092	\$ 143.012.092	\$ 143.012.092	\$ 143.012.092		\$ 143.012.092

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fecha el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibáñez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

De acuerdo con las disposiciones de las NIIF, los activos o pasivos por impuesto diferido son clasificados como activos o pasivos no corrientes. El impuesto a las ganancias corriente y diferido es reconocido como gasto o ingreso en el estado de resultados integrales, excepto cuando se relacione con partidas acreditadas o debitadas directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto es también reconocido directamente en el patrimonio neto.

En la Nota 6 a los presentes estados financieros separados se incluye la composición del saldo del impuesto a las ganancias diferido neto Activo/(Pasivo) y la conciliación entre el cargo a resultados registrado por el impuesto a las ganancias y el resultante de aplicar la tasa establecida por las normas impositivas vigentes.

#### 3.12. Cuentas del patrimonio

##### 3.12.1. Capital social y ajuste de capital

El capital social ha sido reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., en función de las respectivas fechas de suscripción. La cuenta "Capital social" se expone a su valor nominal, de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe reexpresado se presenta en la cuenta complementaria "Ajuste de capital".

##### 3.12.2. Prima de emisión y transacciones entre propietarios

La prima de emisión y transacciones entre propietarios han sido reexpresados en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., en función de las respectivas fechas de suscripción o de la transacción, según corresponda.

##### 3.12.3. Reservas legal, facultativa y especial

Las reservas legal, facultativa y especial se han mantenido a su valor nominal a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., considerando los movimientos de cada ejercicio.

##### 3.12.4. Conversión de negocios en el extranjero

La reserva de conversión de negocios en el extranjero se ha determinado reexpresando los movimientos desde la aplicación inicial de las NIIF por la entidad, aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.

##### 3.12.5. Resultados no asignados

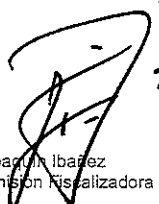
Los resultados no asignados a la fecha de inicio de aplicación de la NIC 29 (1° de enero de 2017) se han determinado por diferencia patrimonial y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2., considerando los movimientos de cada ejercicio.


#### 3.13. Cuentas del estado de resultados integrales

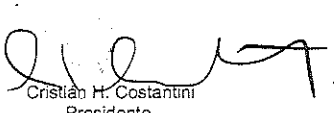
Las cuentas del estado de resultados integrales han sido registradas mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- Las cuentas que acumulan operaciones monetarias se reexpresaron mediante la aplicación a los importes originales de los coeficientes correspondientes al mes de devengamiento aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.
- Los cargos por consumos de activos no monetarios se calcularon en función de los valores reexpresados de tales activos aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.
- Los resultados de inversiones permanentes en negocios conjuntos han sido determinados sobre la base del método del valor patrimonial proporcional a partir de los estados financieros de las dichas sociedades reexpresados en moneda de cierre.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

- Los ingresos financieros, los costos financieros y las diferencias de cambio se exponen netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que los generaron. Bajo la denominación de "Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda" se expone el efecto neto de la inflación sobre los activos y pasivos monetarios restantes.

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

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5.1
Anexo B – Activos Intangibles	No aplicable
Anexo C – Inversiones en acciones y otros valores negociables, y participaciones en otras sociedades	Nota 5.3
Anexo D – Otras inversiones	Nota 5.3
Anexo E – 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 5.4, 5.17 y 5.18

### 3.15. Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, el cual fue de 409.907.000 acciones ejercicios finalizados el 31 de diciembre 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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

	Ganancia (Pérdida)	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado neto del ejercicio a los propietarios de la controlante	(76.930)	215.539
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones) (*)	410	410
<b>Resultado neto por acción (en pesos)</b>	<b>(187,63)</b>	<b>525,70</b>

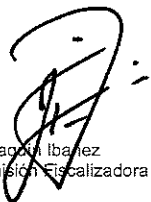
(\*) corresponden en su totalidad a acciones ordinarias


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


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

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

### 4.1. Juicios críticos

#### 4.1.1. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

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


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


#### 4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión

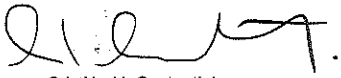
Al momento de reconocimiento inicial de un inmueble, la Sociedad lo clasifica como "inventario", "propiedad, planta y equipo" o "propiedades de inversión" de acuerdo al siguiente criterio:

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Bañes  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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 negocios conjuntos)

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

El negocio conjunto Nordelta S.A. tiene contingencias impositivas 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

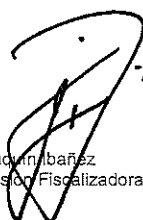
El valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad, complementadas por análisis de flujos de fondos descontados efectuados por la Dirección de la Sociedad como parte de su control de gestión.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

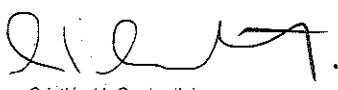
También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad.

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

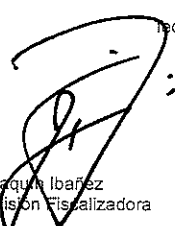
En la 6 se incluye información sobre la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido.


## 5. Composición de los principales rubros de los estados financieros separados.

### 5.1 Propiedad, planta y equipo

	31/12/2024							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
<b>Costo</b>								
Saldos al inicio del ejercicio	23.604	1.285	331	13.173	23.164	925	15	62.497
Altas	-	194	-	246	-	-	-	440
Bajas	-	-	(127)	20	-	(38)	-	(145)
Saldos al cierre del ejercicio	23.604	1.479	204	13.439	23.164	887	15	62.792
<b>Depreciación</b>								
Saldos al inicio del ejercicio	(6.630)	(837)	(213)	(7.537)	(20.074)	(880)	(15)	(36.186)
Depreciación	(467)	(177)	(18)	(989)	(1)	(2)	-	(1.654)
Bajas	-	-	127	-	-	(1)	-	126
Saldos al cierre del ejercicio	(7.097)	(1.014)	(104)	(8.526)	(20.075)	(883)	(15)	(37.714)
<b>Valores residuales al 31/12/2024</b>	<b>16.507</b>	<b>465</b>	<b>100</b>	<b>4.913</b>	<b>3.089</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>25.078</b>

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristian F. Costantini  
Presidente



# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
<b>Costo</b>								
Saldos al inicio del ejercicio	29.089	1.285	292	12.321	23.164	925	15	67.091
Altas	899	-	39	1.052	-	-	-	1.990
Bajas	(2.469)	-	-	(200)	-	-	-	(2.669)
Reclasificación (*)	(3.915)	-	-	-	-	-	-	(3.915)
Saldos al cierre del ejercicio	23.604	1.285	331	13.173	23.164	925	15	62.497
<b>Depreciación</b>								
Saldos al inicio del ejercicio	(7.926)	(682)	(200)	(6.618)	(20.074)	(871)	(15)	(36.386)
Depreciación	(679)	(155)	(13)	(1.119)	-	(9)	-	(1.975)
Bajas	1.975	-	-	200	-	-	-	2.175
Saldos al cierre del ejercicio	(6.630)	(837)	(213)	(7.537)	(20.074)	(880)	(15)	(36.186)
<b>Valores residuales al 31/12/2023</b>	<b>16.974</b>	<b>448</b>	<b>118</b>	<b>5.636</b>	<b>3.090</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>26.311</b>

(\*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, se ha reclasificado al rubro Propiedades de inversión \$ 3.465 (Nota 5.2) y \$ 450 a Otros créditos corrientes (Nota 5.6).

### 5.2 Propiedades de inversión

	31/12/2024			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	266.614	23.654	186.504	476.772
Disminución por revaluación (1)	(117.071)	(9.778)	-	(126.849)
Altas	6.871	-	10.181	17.052
Transferencias desde inventario	-	3.404	-	3.404
Transferencias	-	12.055	(12.055)	-
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>156.414</b>	<b>29.335</b>	<b>184.630</b>	<b>370.379</b>

(1) Derivado, para aquellas propiedades de inversión valuadas en dólares, de una evolución del tipo de cambio US\$/peso inferior a la inflación en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

	31/12/2023			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	165.451	10.080	182.070	357.601
Incremento por revaluación	95.659	9.588	-	105.247
Altas	5.505	-	4.434	9.939
Bajas	-	(423)	-	(423)
Transferencias desde PPE	-	3.465	-	3.465
Transferencias desde inventario	-	943	-	943
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>266.615</b>	<b>23.653</b>	<b>186.504</b>	<b>476.772</b>

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascienden a \$ 267 y \$ 301, respectivamente, en concepto de alquileres.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

#### 5.3 Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades

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

Sociedad	Relación	% del capital	% de los votos
Nordelta S.A.	Negocio conjunto	49,99	49,99
Consultatio Argentina SAU	Subsidiaria	100,00	100,00
Las Garzas Blancas S.A.	Subsidiaria	45,03	100,00
Consultatio Real Estate LLC	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio Brokerage LLC	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio International Corp.	Subsidiaria	100,00	100,00
Radewar S.A.S.	Subsidiaria	70,00	70,00
CECNOR S.A.	Otros	9,00	9,00

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

Sociedad	Clase	VN Unitario	Cantidad	VN Total	31/12/2024	31/12/2023	Última información disponible al 31/12/2024				
							Actividad	País	Capital	Resultado	Patrimonio
<b>Del país:</b>											
Nordelta SA (1.1) (*)	Ord. "B"	AR \$100	0,26	26	48.547	62.106	Desarrolladora	Argentina	26	66.403	143.918
Consultatio Argentina SAU (1.2)		AR \$1	1.279	1.279	55.541	84.913	Desarrolladora	Argentina	1.279	(15.632)	55.541
CECNOR SA (2)	Ord. "A"	AR \$1	6.540	6.540	91	91	Comercial	Argentina	8.491	-	-
	Ord. "B"	AR \$1	1.951	1.951							
Asociaciones civiles y vecinal (2)					41	41	Asociación	Argentina	700	-	-
<b>Del exterior:</b>											
Las Garzas Blancas SA (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	121.960.042	121.960.042	5.451	9.146	Desarrolladora	Uruguay	54.313	92	12.108
	Ord. "B"	UR\$ 1	61.089.303	61.089.303							
Radewar S.A.S.	Ord. "A"	UR\$ 1	20.900	20.900	54	-	Desarrolladora	Uruguay	54	-	54
Consultatio Real Estate LLC (1.3) (**)		USD 0,0001	551.122	55	1.089	-	Inversora	EE.UU.	-	11.051	6.056
Consultatio Brokerage LLC (1.3)		USD 0,01	1.102	11	483	751	Inmobiliaria	EE.UU.	-	253	807
Consultatio International Corp (1.3)		USD 1	10.000	10.000	112.096	182.800	Inversora	EE.UU.	-	5.085	112.096
<b>Total</b>					<b>223.393</b>	<b>339.848</b>					

(\*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

(\*\*) Al 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.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

### 5.4 Inventario

	31/12/2024	31/12/2023
<b>No corrientes</b>		
Inventario en proceso (*)	208.863	191.526
Inventario - materiales	24.615	-
<b>Total</b>	<b>233.478</b>	<b>191.526</b>
<b>Corrientes</b>		
Inventario terminado	119.181	72.597
Inventario de reventa	349	547
Inventario en proceso (*)	-	83.746
Inventario - materiales	-	21.056
<b>Total</b>	<b>119.530</b>	<b>177.946</b>

Al 31 de diciembre de 2024 los costos financieros corrientes y no corrientes ascendieron a \$ 1.405 y \$ 2.031, respectivamente. Mientras que al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a \$ 220 y \$ 3.624, corrientes y no corrientes, respectivamente.

(\*) Los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 incluyen costos indirectos por:

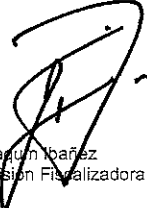
	31/12/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	9.136	9.599
Servicios de terceros	7.545	7.108
Combustibles y otros	1.675	2.084
Depreciación de PPE	1.167	1.278
Seguros	150	131
Viáticos y movilidad	235	166
Electricidad y otros servicios	143	81
Otros beneficios al personal	25	65
Gastos diversos	445	716
<b>Total</b>	<b>20.521</b>	<b>21.228</b>


### 5.5 Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

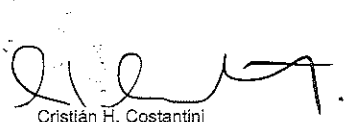
	31/12/2024	31/12/2023
<b>No corrientes</b>		
Deudores por venta de bienes	104	375
<b>Total</b>	<b>104</b>	<b>375</b>
<b>Corrientes</b>		
Deudores por venta de bienes	320	303
Deudores por alquileres	22	13
<b>Subtotal</b>	<b>342</b>	<b>316</b>
Provisión para deudores incobrables	(4)	(2)
<b>Total</b>	<b>338</b>	<b>314</b>

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibáñez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

### 5.6 Otros créditos

	31/12/2024	31/12/2023
<b>No corrientes</b>		
Gastos diferidos (*)	6.592	8.094
Anticipos a proveedores	6.484	6.309
Créditos fiscales	3.375	2.395
<b>Total</b>	<b>16.451</b>	<b>16.798</b>
<b>Corrientes</b>		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	12.740	13.954
Gastos diferidos (*)	3.878	5.498
Anticipos a proveedores	-	7.051
Créditos fiscales	-	1.586
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	378	200
Valores a depositar	2	-
Otros créditos a cobrar	391	-
Gastos a recuperar	536	612
Diversos	159	2
<b>Total</b>	<b>18.084</b>	<b>28.903</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2024 y 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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendió a \$ 6.407 y \$ 4.889, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

### 5.7 Inversiones en activos financieros


	31/12/2024	31/12/2023
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en moneda extranjera	7.185	17.169
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	15.489	152
Valores representativos de deuda en moneda extranjera	47.005	102.811
<b>Total</b>	<b>69.679</b>	<b>120.132</b>


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

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión</b>		
CI SPC - Total Investment SP Class B - US\$	-	8.555
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C - US\$	-	8.614
Lord Abbett Ultra Short Bond	7.185	-
<b>Subtotal cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión en moneda extranjera</b>	<b>7.185</b>	<b>17.169</b>

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
 Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

  
 Cristián H. Costantini  
 Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión</b>		
Consultatio Deuda Argentina F.C.I.	8.604	-
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B - \$	344	113
Consultatio Ahorro Plus Argentina	2.976	-
Consultatio Renta Nacional \$	3.033	-
Allaria Ahorro - Clase B - \$	-	27
Allaria Dinamico III - Clase B - \$	238	-
Delta Performance - Clase B - \$	151	6
Novus Liquidez - Clase B - \$	123	3
Novus Liquidez - Clase D - \$	-	3
FBA Renta - \$	20	-
<b>Subtotal cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión en pesos</b>	<b>15.489</b>	<b>152</b>
<b>Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión</b>	<b>22.674</b>	<b>17.321</b>
<b>Títulos valores representativos de deuda</b>		
United States Treasury Notes - US\$	2.233	102.811
Bono del Tesoro Nacional - US\$	39.504	-
Bono Gobierno Brasil - US\$	5.268	-
<b>Subtotal valores representativos de deuda en moneda extranjera</b>	<b>47.005</b>	<b>102.811</b>
<b>Total valores representativos de deuda</b>	<b>47.005</b>	<b>102.811</b>
<b>Total inversiones en activos financieros</b>	<b>69.679</b>	<b>120.132</b>

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

	31/12/2024	31/12/2023
Efectivo y saldos en bancos	1.958	11.304
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>	<b>1.958</b>	<b>11.304</b>
Efectivo y saldos en bancos	1.947	1.958
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	<b>1.947</b>	<b>1.958</b>


### 5.9 Pasivo del contrato

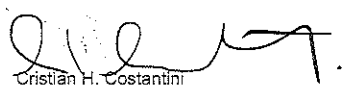
La Sociedad comercializa sus emprendimientos inmobiliarios, generalmente, a través de la firma de documentos de compraventa, mediante los cuales los compradores realizan pagos periódicos previos a la traslación del dominio de la propiedad. En consecuencia, el saldo del pasivo del contrato representa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

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	83.766	100.400
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	59.100	87.223
<b>Anticipos de clientes recibidos</b>	<b>142.866</b>	<b>187.623</b>
<b>Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)</b>	<b>83.020</b>	<b>111.844</b>
<b>Contratos con clientes vigentes y señas</b>	<b>225.886</b>	<b>299.467</b>

(\*) 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.

La evolución de anticipos de clientes por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldos al inicio del ejercicio	187.624	194.478
Aumento como resultado de la cobranza anticipada de las obligaciones de ejecución de los contratos	62.457	(83.039)
Disminución de los pasivos del contrato como resultado del reconocimiento de ingresos durante el año (*)	(105.170)	(89.776)
Rescisiones	(2.329)	(117)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>142.867</b>	<b>187.624</b>

(\*) El monto imputado a resultados de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendieron a \$ 93.161 y \$ 75.449, respectivamente.

### 5.10 Deudas comerciales

	31/12/2024	31/12/2023
Proveedores	2.997	2.968
Provisiones facturas a recibir	7.413	7.084
<b>Total</b>	<b>10.410</b>	<b>10.052</b>

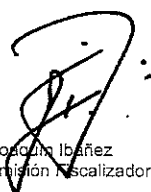
### 5.11 Impuesto a las ganancias a pagar


	31/12/2024	31/12/2023
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	12.049	-
<b>Total</b>	<b>12.049</b>	<b>-</b>

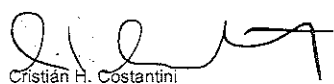
### 5.12 Deudas financieras

	31/12/2024	31/12/2023
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	-	32.634
Descubierto bancario	2	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>32.634</b>

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

	31/12/2024						
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio	Resultado por la posición monetaria neta	Intereses	Saldos al final del ejercicio
Deudas financieras	32.634	12.292	(29.902)	(16.131)	788	321	2
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>32.634</b>	<b>12.292</b>	<b>(29.902)</b>	<b>(16.131)</b>	<b>788</b>	<b>321</b>	<b>2</b>
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>25.056</b>	<b>35.199</b>	<b>(41.116)</b>	<b>5.054</b>	<b>8.193</b>	<b>248</b>	<b>32.634</b>

### 5.13 Otras deudas

	31/12/2024	31/12/2023
<b>No corrientes</b>		
Inversiones en Consultatio Real Estate LLC	-	2.180
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.180</b>
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Corriente</b>		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	46	11
Depósitos en garantía	76	44
Remuneraciones y cargas sociales	628	621
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	6.573	7.813
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	378	200
Retenciones y percepciones a depositar	135	139
Provisión Bienes personales responsable sustituto	2.519	196
Diversos	202	173
<b>Total</b>	<b>10.557</b>	<b>9.197</b>

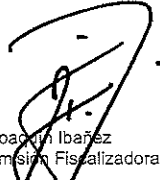
### 5.14 Provisiones


	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	4	(2)	2
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>4</b>	<b>(2)</b>	<b>2</b>
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>15</b>	<b>(11)</b>	<b>4</b>


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 ejercicio en el cual se podría generar el potencial egreso de efectivo por la falta de experiencia en casos similares. No se esperan reembolsos con relación a las provisiones en el corto plazo.

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

### 5.15 Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por venta de bienes	104.903	89.477
Ingresos por alquileres	267	301
<b>Total</b>	<b>105.170</b>	<b>89.778</b>

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

### 5.16 Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados

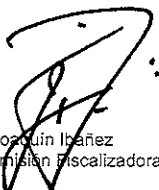
	31/12/2024	31/12/2023
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	(73.144)	(61.436)
Transferencias desde inventarios en proceso	(102.571)	(47.897)
Altas del ejercicio	-	(105)
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (*)	119.530	73.146
<b>Costo de los bienes vendidos</b>	<b>(56.185)</b>	<b>(36.292)</b>


(\*) Incluye inventario terminado y de reventa.


### 5.17 Gastos de comercialización

	31/12/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	(1.148)	(1.204)
Otros honorarios y retribuciones	(303)	(394)
Depreciación de PPE	(311)	(520)
Expensas	(883)	(444)
Impuestos, tasas y contribuciones	(4.146)	(3.134)
Comisiones	(4.588)	(3.160)
Gastos de marketing	(1.699)	(2.062)
Gastos de reparación y mantenimiento	(991)	(1.768)
Electricidad y otros servicios	(113)	(85)
Gastos de ventas	(547)	(3.674)
Gastos de posventa	(187)	(11)
Gastos de informática	(164)	(185)
Deudores incobrables	(4)	(4)
Gastos diversos	(428)	(1.176)
<b>Total</b>	<b>(15.512)</b>	<b>(17.821)</b>

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente



# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

### 5.18 Gastos de administración

	31/12/2024	31/12/2023
Remuneraciones y cargas sociales	(12.260)	(13.421)
Otros beneficios al personal	(755)	(575)
Viáticos y movilidad	(73)	(68)
Retribuciones directores y síndicos	(520)	(392)
Otros honorarios y retribuciones	(1.159)	(1.675)
Depreciación de PPE	(176)	(176)
Expensas	(156)	(109)
Impuestos, tasas y contribuciones	(1.290)	(1.736)
Gastos de reparación y mantenimiento	(296)	(211)
Gastos bancarios	(417)	(399)
Seguros	(42)	(17)
Alquileres	(24)	-
Gastos de informática	(3.045)	(2.790)
Electricidad y otros servicios	(133)	(72)
Gastos diversos	(320)	(161)
Gastos por juicios	(117)	-
<b>Total</b>	<b>(20.783)</b>	<b>(21.802)</b>

### 5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

	31/12/2024	31/12/2023
Nordelta S.A.	33.261	58.511
Consultatio Argentina S.A.U.	(15.632)	20.080
Las Garzas Blancas S.A.	41	(324)
Consultatio Real Estate LLC	6.090	610
Cosultatio Brokerage LLC	140	333
Consultatio International Corp.	5.085	4.484
Otras entidades	55	-
<b>Total</b>	<b>29.040</b>	<b>83.694</b>

### 5.20 Otros ingresos operativos


	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por otros servicios prestados	888	893
Resultados por cesiones y rescisiones	10	118
<b>Total</b>	<b>898</b>	<b>1.011</b>

### 5.21 Otros egresos operativos

	31/12/2024	31/12/2023
Impuesto al valor agregado no recuperable	(1.772)	(2.158)
Costos adicionales por obras	(1.906)	(3.131)
Resultados por cesiones y rescisiones	(6.789)	-
Otros resultados	(9.063)	-
<b>Total</b>	<b>(19.530)</b>	<b>(5.289)</b>

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

### 5.22 Ingresos financieros

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	-	75.024
Diferencia de cambio	32.579	12.315
Intereses ganados	865	777
<b>Total</b>	<b>33.444</b>	<b>88.116</b>

### 5.23 Costos financieros

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado de inversiones en activos financieros	(14.423)	-
Resultado de instrumentos financieros derivados	-	(272)
Diferencia de cambio	(23.429)	(27.787)
Intereses perdidos	(1.268)	(207)
<b>Total</b>	<b>(39.120)</b>	<b>(28.266)</b>

## 6. Pasivo por impuesto diferido e impuestos a las ganancias

Considerando lo mencionado en la Nota 3.11, al 31 de diciembre de 2024 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

La Sociedad aplicó la tasa del 35% para el cálculo del impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

	31/12/2024	31/12/2023
Impuesto a las ganancias corriente	(15.546)	(2.896)
Diferencia provisión y declaración jurada del ejercicio anterior	(23)	520
Impuesto a las ganancias diferido	45.396	(54.080)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>29.827</b>	<b>(56.456)</b>

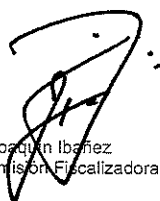
La conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuesto es la siguiente:


	31/12/2024	31/12/2023
<b>Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>(106.757)</b>	<b>271.995</b>
Tasa efectiva del impuesto	35,00%	35,00%
Importe resultante a la tasa del impuesto	37.365	(95.198)

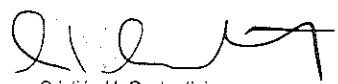
#### Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto

Resultado inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos y otros	10.164	29.293
Resultado por posición monetaria neta y otros	(17.679)	8.929
Diferencia provisión y declaración jurada	(23)	520
<b>Impacto a resultados por impuesto a las ganancias</b>	<b>29.827</b>	<b>(56.456)</b>

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibarra  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	31/12/2023	Resultado	Patrimonio	Otros resultados integrales	31/12/2024
Propiedad, planta y equipo	(6.346)	(1.035)	-	-	(7.381)
Propiedades de inversión	(161.256)	39.378	-	-	(121.878)
Otros activos	(44)	(1)	-	-	(45)
Inventarios	(107.802)	5.227	-	-	(102.575)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(2.401)	1.290	24	(293)	(1.380)
Otros créditos	(5.941)	1.936	-	-	(4.005)
Inversiones en activos financieros	(1.777)	1.582	-	-	(195)
Pasivos del contrato	20.052	(2.474)	-	-	17.578
Provisión para contingencias	1.252	(516)	-	-	736
Ajuste por inflación impositivo	(85)	62	-	-	(23)
Quebrantos y créditos impositivos	100	(53)	-	-	47
<b>Pasivo por impuesto diferido neto</b>	<b>(264.248)</b>	<b>45.396</b>	<b>24</b>	<b>(293)</b>	<b>(219.121)</b>

	31/12/2022	Resultado	Otros resultados integrales	31/12/2023
Propiedad, planta y equipo	(9.309)	2.963	-	(6.346)
Propiedades de inversión	(123.048)	(38.208)	-	(161.256)
Otros activos	(41)	(3)	-	(44)
Inventarios	(93.162)	(14.640)	-	(107.802)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(1.603)	1.063	(1.861)	(2.401)
Otros créditos	(6.124)	183	-	(5.941)
Inversiones en activos financieros	(5.847)	4.070	-	(1.777)
Pasivos del contrato	30.145	(10.093)	-	20.052
Provisión para contingencias	849	403	-	1.252
Ajuste por inflación impositivo	(375)	290	-	(85)
Quebrantos y créditos impositivos	208	(108)	-	100
<b>Pasivo por impuesto diferido neto</b>	<b>(208.307)</b>	<b>(54.080)</b>	<b>(1.861)</b>	<b>(264.248)</b>

## 7. Patrimonio

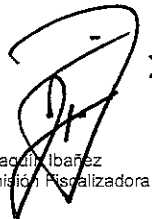
### 7.1. Capital social


Al 31 de diciembre de 2024 y 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: \$ 10.776 para la constitución de reserva legal, \$ 169.231 para la constitución de reserva facultativa y \$ 35.532 para la distribución de dividendos.

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.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa (cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

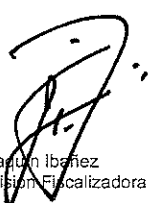
### 8. Saldos y operaciones con partes relacionadas


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

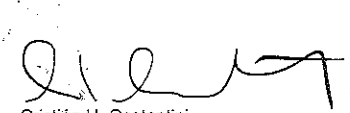
Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas son los siguientes:

Activo corriente	31/12/2024	31/12/2023
<b><u>Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades</u></b>		
<b><u>Inversiones en activos financieros</u></b>		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	14.957	8.727
	<b>14.957</b>	<b>8.727</b>
<b><u>Otros créditos</u></b>		
Nordelta S.A.	21	9
Las Garzas Blancas S.A.	8.714	12.730
Lago Norte Propiedades S.A.	71	35
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	31	24
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	71	155
Asociación Vecinal Puertos del Lago	88	-
Asociación Civil Acacias S.A.	113	-
Asociación Civil Araucarias S.A.	122	-
Asociación Civil Muelles S.A.	134	-
Asociación Civil Vistas S.A.	3	-
Asociación Civil Costas	84	-
Asociación Civil los Ceibos S.A.	85	-
Asociación Civil Riberas de Escobar s. a.	37	-
Asociación Vecinal Puertos del lago S.A.	3	-
	<b>9.577</b>	<b>12.953</b>
<b><u>Saldos con accionistas</u></b>		
<b><u>Otros créditos</u></b>		
Accionistas	3.163	1.001
	<b>3.163</b>	<b>1.001</b>
<b><u>Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades</u></b>		
<b><u>Pasivo corriente</u></b>		
<b><u>Deudas financieras</u></b>		
Nordelta S.A.	-	32.634
	-	<b>32.634</b>
<b><u>Otras deudas</u></b>		
Nordelta S.A.	1	-
Lago Norte Propiedades S.A.	4	11
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	41	-
	<b>46</b>	<b>11</b>

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

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

Las operaciones realizadas con subsidiarias y otras partes relacionadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Saldos con negocios conjuntos y otras sociedades</b>		
<b>Gastos de administración y comercialización</b>		
<b>Otros honorarios y retribuciones</b>		
Nordelta S.A.	(1)	(2)
<b>Inventario</b>		
<b>Comisiones</b>		
Lago Norte Propiedades S.A.	(142)	(251)
<b>Ingresos financieros</b>		
<b>Resultados generados por inversiones en activos financieros</b>		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	(502)	4.230
<b>Intereses</b>		
Las Garzas Blancas S.A.	795	530
<b>Costos financieros</b>		
<b>Intereses</b>		
Nordelta SA	(207)	(129)
<b>Otros ingresos operativos</b>		
<b>Ingresos por servicios de administración</b>		
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	504	51
<b>Ingresos por servicios de asesoramiento</b>		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	136	134
<b>Saldos con accionistas</b>		
<b>Fletamiento Avión</b>		
Accionistas	206	206

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad ha recibido dividendos de Consultatio Argentina SAU, Nordelta S.A., Consultatio Real Estate LLC y Consultatio Brokerage por \$ 64.551 y \$ 66.200, respectivamente.


### 8.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

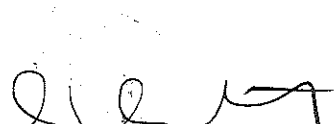
El Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS), controlado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), organismo dependiente del Gobierno Nacional de la República Argentina, tiene un 24,88% de participación en el capital y votos de la Sociedad y por lo tanto tiene influencia significativa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

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 excepto por la distribución de dividendos por \$ 7.798 y \$ 3.046 respectivamente.

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

### 8.4. Remuneración a la Administración

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

	31/12/2024	31/12/2023
Beneficios a corto plazo	491	364

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

## 9. Instrumentos financieros

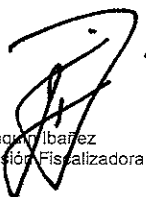
### 9.1. Instrumentos financieros por categoría


	31/12/2024		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
<b>Activos financieros</b>			
Inversiones en otras entidades	-	132	132
Otros créditos (*)	-	13.292	13.292
Créditos por venta de bienes y servicios	-	442	442
Inversiones en activos financieros	69.679	-	69.679
Efectivo y equivalente de efectivo	-	1.947	1.947
	<b>69.679</b>	<b>15.813</b>	<b>85.492</b>

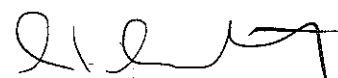
	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
<b>Activos financieros</b>			
Inversiones en otras entidades	-	132	132
Otros créditos (*)	-	13.956	13.956
Créditos por venta de bienes y servicios	-	689	689
Inversiones en activos financieros	120.132	-	120.132
Efectivo y equivalente de efectivo	-	1.958	1.958
	<b>120.132</b>	<b>16.735</b>	<b>136.867</b>

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024		31/12/2023
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado
<b>Pasivos financieros</b>			
Otras deudas (*)	702	702	2.408
Deudas financieras	2	2	32.634
Deudas comerciales	10.410	10.410	10.052
	<b>11.114</b>	<b>11.114</b>	<b>45.094</b>

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

### 9.2. Gestión de riesgos

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

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

#### 9.2.1. Riesgo de crédito

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay activos financieros vencidos pero no deteriorados ni tampoco activos financieros deteriorados. Con relación a la calidad crediticia de los activos financieros, que no están vencidos ni deteriorados, la misma es alta debido a la baja tasa de incobrabilidad histórica.

#### 9.2.2. Riesgo de liquidez

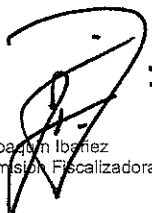
La Sociedad gestiona el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.


Los plazos estimados de cancelación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes

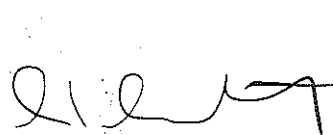
Pasivos financieros	31/12/2024			Total
	Sin plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	
Otras deudas (*)	46	656	-	702
Deudas financieras	-	2	-	2
Comerciales	-	10.410	-	10.410
	<b>46</b>	<b>11.068</b>	<b>-</b>	<b>11.114</b>

(\*) No incluye pasivos laborales.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

### 9.2.3. Riesgo de mercado

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

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 6.967,9 y \$ 12.013,2, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas.

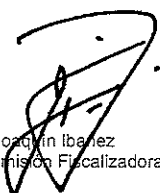
### Riesgo de tasa de cambio


La Sociedad realiza transacciones en monedas extranjeras (monedas distintas a la moneda funcional, que es el peso argentino), por lo que se generan exposiciones a fluctuaciones en la tasa de cambio. A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional:

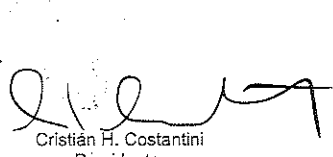
	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-	Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 31/12/2024
<b>Activo</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,10	1.029
<b>Total activo no corriente en moneda extranjera</b>			<b>104</b>
<b>Activo corriente</b>			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,31	1.029
Otros créditos	US\$	13	1.029
Inversiones en activos financieros	US\$	53	1.029
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	2	1.029
<b>Total activo corriente en moneda extranjera</b>			<b>69.520</b>
<b>Total activo en moneda extranjera</b>			<b>69.624</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales	US\$	2	1.032
Otras deudas	US\$	0,11	1.032
Deudas financieras	US\$	-	1.032
<b>Total pasivo corriente en moneda extranjera</b>			<b>2.474</b>
<b>Total pasivo en moneda extranjera</b>			<b>2.474</b>
<b>Posición neta</b>			<b>67.150</b>

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristian H. Costantini  
Presidente



# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

### Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad a una variación del tipo de cambio sobre las posiciones en dólares estadounidenses de la Sociedad. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera con impacto en los resultados o el patrimonio neto, y excluye aquellas susceptibles de activación en un activo apto. La tasa de sensibilidad utilizada ajusta la conversión de partidas al final del ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2024, con una depreciación del 10% en el valor del peso.

	<u>31/12/2024</u>
Resultado antes del efecto de impuesto a las ganancias	6.715
Efecto en patrimonio	4.365

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

### Riesgo de tasa de interés

La mayor parte de los créditos y deudas de la Sociedad no están sujetas a tasas de interés variable. Consultatio S.A. cuenta con pasivos financieros de corto plazo que se renuevan periódicamente a las tasas de mercado vigentes en cada momento. Debido a esto, el costo de la deuda puede variar en función a los cambios de las mismas. Las únicas deudas con tasa de interés se detallan en la Nota 5.12.

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

### 10. Valor razonable de activos y pasivos

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


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


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

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

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activo</b>				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	69.679	-	-	69.679
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	156.414	156.414
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	29.335	-	29.334
	<b>69.679</b>	<b>29.335</b>	<b>156.414</b>	<b>255.427</b>
	31/12/2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activo</b>				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	379.450	-	-	379.450
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	266.615	266.615
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	23.653	-	23.653
	<b>379.450</b>	<b>23.653</b>	<b>266.615</b>	<b>669.718</b>

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 ejercicio.


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

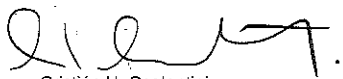
ítem	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en US\$ por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a construcción,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

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

El Informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

**Notas a los estados financieros separados  
al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa**  
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.2)

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	0,95  Valores factores de homogenización: 0,662 – 1,2

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

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2024	Ganancias y pérdidas no realizadas
<b>Activo</b>					
Propiedades de inversión - Nivel 2	23.654	(9.778)	15.459	29.335	(9.778)
Propiedades de inversión - Nivel 3	266.614	(117.071)	6.871	156.414	(117.071)
<b>Total</b>	<b>290.268</b>	<b>(126.849)</b>	<b>22.330</b>	<b>185.749</b>	<b>(126.849)</b>

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

	Saldos al 31/12/2023	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2024	Ganancias y pérdidas no realizadas
<b>Activo</b>					
Propiedades de inversión - Nivel 2	10.080	9.588	3.985	23.653	9.588
Propiedades de inversión - Nivel 3	165.451	95.659	5.504	266.614	95.659
<b>Total</b>	<b>175.531</b>	<b>105.247</b>	<b>9.489</b>	<b>290.267</b>	<b>105.247</b>

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 de cada ejercicio.

## 11. Contratos de arrendamiento operativos


No hay contratos de arrendamiento no cancelables.


El cargo a resultados por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 (Notas 5.18) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

### 11.1 Arrendador

Los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendador consisten en las propiedades de inversión de la Sociedad y tienen ejercicio de vigencia menor a 2 años. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del ejercicio de arrendamiento.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para la Sociedad, ya que se relacionan a propiedades que se localizan en una ubicación que ha presentado una apreciación de valor constante en los últimos años. La Sociedad no identifica ningún indicio de que dicha situación cambie.

El análisis de madurez de pagos por arrendamientos operativos es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Menos de un año	125	105
De 1 a 5 años	151	128
Más de 5 años	112	-
<b>Total</b>	<b>388</b>	<b>233</b>

En los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos generados por arrendamientos operativos ascendieron a \$ 267 y \$ 301, respectivamente.

### 12. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2024 y 2013 la Sociedad no posee "Fondos restringidos".

### 13. 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 (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 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.


### 14. 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 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.

### 15. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2024 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros separados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 7 de marzo de 2025, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros separados, a excepción de los descriptos a continuación:

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibarra  
Por Comisión Fiscalizadora

  
Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
Contador Público (UCA)  
CPCECABA – T° 319 F° 5

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

# Consultatio

Consultatio S.A.

## Notas a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024, presentadas en forma comparativa

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


El 7 de enero de 2025, Consultatio ha firmado un contrato de compraventa por la adquisición del 100% de una Sociedad radica en la República Oriental del Uruguay, cuyo precio total fue de US\$ 7.500. El capital autorizado es de UY\$ 100.000 representado por 100.000 acciones nominativas, endosables de un valor nominal cada una de UY\$ 1. Dicha Sociedad adquirida resultó adjudicada de un inmueble de aproximadamente 145 hectáreas en el Departamento de Maldonado, República Oriental del Uruguay. La adjudicación se realizó en el marco de un remate público, en el cual la subsidiaria presentó la oferta ganadora por un monto de US\$ 10 millones, saldo que fue cancelado duramente el mes de febrero de 2025.


Adicionalmente, durante el mes de diciembre de 2024, a través de su subsidiaria uruguaya Radewar S.A.S, la Sociedad adquirió un terreno de aproximadamente 141 hectáreas localizado en el Departamento de Montevideo, República Oriental del Uruguay, por un valor de aproximadamente US\$ 13 millones, en función a su participación en dicha entidad. Dicha adquisición tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sujeto a la obtención de los permisos correspondientes. Con fecha 25 de febrero de 2025 la Sociedad ha desembolsado el importe mencionado precedentemente a efectos de cancelar la compra del terreno arriba mencionado.


### 16. Aprobación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 7 de marzo de 2025.

El informe sobre los estados financieros separados  
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. SA

  
Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
Cristián H. Costantini  
Presidente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

#### 1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Consultatio S.A. (la Sociedad) y sus subsidiarias (las que se detallan en nota 5.1 a dichos estados financieros consolidados) (en conjunto, “el Grupo”) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, 1 a 19, que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Consultatio S.A. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024, así como su resultado integral consolidado y los flujos de su efectivo consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC).

#### 2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*” de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.



### 3. Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio económico. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

#### ***Propiedades de Inversión – Medición a valor razonable– Ver notas 3.4, 4.2.2., 5.2., 6.2. y 13. a los estados financieros consolidados***

##### **Descripción de la cuestión**

Las Propiedades de Inversión del Grupo valuadas a valor razonable comprenden reservas de tierras destinadas al desarrollo de urbanizaciones y propiedades en alquiler. Asimismo, Nordelta S.A. (el Negocio conjunto), inversión en la cual la Sociedad tiene control conjunto y se encuentra registrada en el rubro “Inversiones en negocio conjunto y otras entidades” dentro del estado consolidado de situación financiera, también posee Propiedades de Inversión relacionadas con propiedades en alquiler.

El Grupo y el Negocio conjunto optaron, de acuerdo con lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 (“Propiedades de Inversión”), por valorar dichos activos siguiendo el “modelo de valor razonable”.

Para valorar las Propiedades de Inversión a su valor razonable, el Grupo y el Negocio conjunto, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, utilizan un enfoque de mercado, considerando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, aplicando, de corresponder, ajustes de comercialización y homogeneización, tales como superficie, ubicación, mejoras y construcción. Dichos análisis han requerido que las Gerencias del Grupo y del Negocio conjunto efectúen estimaciones e hipótesis significativas asociadas con coeficientes de ajuste de precio relacionados con comercialización, ubicación, superficie, mejoras y construcción de dichos activos. Los cambios en dichas premisas podrían tener un impacto significativo en el valor registrado de los rubros Propiedades de Inversión e Inversiones en negocio conjunto y otras entidades, en el estado consolidado de situación financiera. El monto registrado de las Propiedades de Inversión valuadas a su valor razonable en los rubros “Propiedades de Inversión” e “Inversiones en negocio conjunto y otras entidades”, este último calculado en base al porcentaje de la participación de la Sociedad, en los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2024, asciende a \$185.749 millones y \$6.568 millones, respectivamente.

Considerando los juicios significativos efectuados por las Gerencias del Grupo y del Negocio conjunto, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, para la determinación de los factores de homogeneización mencionados precedentemente, la realización de nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichas estimaciones e hipótesis ha requerido de un alto grado de juicio profesional y esfuerzo de auditoría.

##### **Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría**

Como parte de nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del Grupo, hemos efectuado:

- La revisión de la efectividad del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos por el Grupo relacionados con el proceso de estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión.
- Con la asistencia de nuestros especialistas internos en valuaciones, evaluamos el análisis del informe de valuación de los expertos externos del Grupo y el Negocio conjunto en lo relativo a la metodología aplicada y la razonabilidad de los comparables utilizados. Adicionalmente, a través de información de mercado, desarrollamos rangos de valores independientes para su comparación con los valores por metro cuadrado estimados por el Grupo y el Negocio conjunto y sus respectivos expertos valuadores externos.

*gq*

- La evaluación si la información revelada en los estados financieros consolidados adjuntos cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

4. **Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2024. Esta otra información es distinta de los estados financieros consolidados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

5. **Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF de Contabilidad, y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

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

6. **Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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



- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad y del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad y el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del Grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio económico y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

a) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la CNV.

b) Las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF de Contabilidad a partir de los estados financieros de las sociedades del Grupo. Los estados financieros separados de la Sociedad controladora surgen de sus registros contables auxiliares, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas (nota de autorización N° DI-2023-4-APN-GRC#CNV, de fecha 16 de enero de 2023, en el expediente N° EX 2022-139271366-APN-GRC#CNV).

c) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad controladora, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos hasta el mes de cierre del ejercicio.

d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:

1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 98%.
2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 36%.
3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 35%.

e) Según surge de los registros contables de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 265.379.706 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2025

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

(Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)



**GONZALO D. LACUNZA (Socio)**

Contador Público (U.C.A)

C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 07/03/2025  
Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - EECC Consolidado  
Perteneiente a: CONSULTATIO S.A.  
CUIT: 95-460949-0  
Fecha de Cierre: 31/12/2024  
Monto total del Activo: \$1.268.121.000.000,00  
Intervenida por: Dr. GONZALO DANIEL LACUNZA

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado  
Dr. GONZALO DANIEL LACUNZA  
Contador Público ( Pontificia Universidad Católica Arg. Sta María de los Bs.As. )  
CPCECABA T° 319 F° 45

Firma en carácter de socio  
DELOITTE & CO. S.A.  
T° 1 F° 3  
SOCIO



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

**LEGALIZACIÓN N°**

824215

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN**  
bgdzojee



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

#### 1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Consultatio S.A. (la Sociedad) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados, 1 a 16, que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2024, así como su resultado integral separado y los flujos de su efectivo separados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC).

#### 2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados*" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.



### 3. Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio económico. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

#### ***Propiedades de Inversión – Medición a valor razonable– Ver notas 3.4, 4.2.2., 5.2., 5.3 y 10 a los estados financieros separados***

##### ***Descripción de la cuestión***

Las Propiedades de Inversión de la Sociedad valuadas a valor razonable comprenden reservas de tierras destinadas al desarrollo de urbanizaciones, y propiedades en alquiler. Asimismo, la subsidiaria Nordelta S.A. (“NSA” o el “Negocio conjunto”) también posee Propiedades de Inversión relacionadas con propiedades en alquiler.

La Sociedad y NSA (las sociedades) optaron, de acuerdo con lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 (“Propiedades de Inversión”), por valorar dichos activos siguiendo el “modelo de valor razonable”.

Para valorar las Propiedades de Inversión a su valor razonable, las sociedades, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, utilizan un enfoque de mercado, considerando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, aplicando, de corresponder, ajustes de comercialización y homogeneización, tales como superficie, ubicación, mejoras y construcción. Dichos análisis han requerido que las Gerencias de las sociedades efectúen estimaciones e hipótesis significativas asociadas con coeficientes de ajuste de precio relacionados con comercialización, ubicación, superficie, mejoras y construcción de dichos activos. Los cambios en dichas premisas podrían tener un impacto significativo en el valor registrado de los rubros Propiedades de Inversión e Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades, en el estado separado de situación financiera. El monto registrado de las Propiedades de Inversión valuadas a su valor razonable en los rubros “Propiedades de Inversión” e “Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades”, este último calculado en base al porcentaje de la participación de la Sociedad, en los estados financieros separados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, asciende a \$185.749 millones y \$6.568 millones, respectivamente.

Considerando los juicios significativos efectuados por las Gerencias de las sociedades, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, para la determinación de los factores de homogeneización mencionados precedentemente, la realización de nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichas estimaciones e hipótesis ha requerido de un alto grado de juicio profesional y esfuerzo de auditoría.

##### ***Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría:***

Como parte de nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados de la Sociedad, hemos efectuado:

- La revisión de la efectividad del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos por la Sociedad relacionados con el proceso de estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión.
- Con la asistencia de nuestros especialistas internos en valuaciones, evaluamos el análisis del informe de valuación de los expertos externos de las sociedades en lo relativo a la metodología aplicada y la razonabilidad de los comparables utilizados. Adicionalmente, a través de información de mercado

desarrollamos rangos de valores independientes para su comparación con los valores por metro cuadrado estimados por las sociedades y sus expertos valuadores externos.

- La evaluación si la información revelada en los estados financieros separados adjuntos cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

4. **Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria al 31 de diciembre de 2024. Esta otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros separados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la Otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

5. **Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros separados**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIIF de Contabilidad, y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad del Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

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

6. **Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del presente ejercicio económico y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma. *ga*

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

a) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la CNV.

b) Los estados financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas (nota de autorización N° DI-2023-4-APN-GRC#CNV, de fecha 16 de enero de 2023, en el expediente N° EX 2022-139271366-APN-GRC#CNV).

c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos hasta el mes de cierre del ejercicio.

d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:

1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 98%.

2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 36%.

3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 35%.

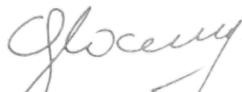
e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 265.379.706 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2025

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

(Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)



**GONZALO D. LACUNZA (Socio)**

Contador Público (U.C.A)

C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

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

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



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 07/03/2025  
Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual  
Perteneiente a: CONSULTATIO S.A.  
CUIT: 30-58748035-9  
Fecha de Cierre: 31/12/2024  
Monto total del Activo: \$1.078.594.000.000,00  
Intervenida por: Dr. GONZALO DANIEL LACUNZA

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. GONZALO DANIEL LACUNZA  
Contador Público ( Pontificia Universidad Católica Arg. Sta María de los Bs.As. )  
CPCECABA T° 319 F° 45

Firma en carácter de socio  
DELOITTE & CO. S.A.  
T° 1 F° 3  
SOCIO



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

**LEGALIZACIÓN N°**

824218

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN**  
qeskbxkk

