

Consultatio

Consultatio Argentina SAU

Memoria

Estados contables

correspondientes al
ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2024

Informe de auditoría emitido por los
auditores independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Índice

Memoria

Carátula

Estado de situación patrimonial

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas

Anexos

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Consultatio Argentina SAU

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2024

1. Perfil corporativo

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

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social suscrito, integrado e inscripto asciende a \$1.279.134.498. Siendo la entidad controlante Consultatio S.A., entidad que posee la totalidad del capital social y de los votos, siendo su único accionista.

Consultatio S.A., es una compañía líder en desarrollos inmobiliarios innovadores y de gran escala en la Argentina, Uruguay y Estados Unidos. Con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario, la empresa fue fundada en 1991 por el reconocido hombre de negocios argentino, Eduardo F. Costantini, quien actualmente es el accionista mayoritario.

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

2. Órgano de administración y fiscalización

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

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2024, los órganos de Administración y Fiscalización de la Sociedad han quedado conformados de la siguiente manera:

Directorio:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Presidente	Cristián Horacio Costantini	25/04/2024	31/12/2024
Vicepresidente	José Miguel Chouhy Oria	25/04/2024	31/12/2024
Director Titular	Paula de Elia	25/04/2024	31/12/2024
Director Titular	Victor Rolando Dibbern	25/04/2024	31/12/2024
Director Titular	Nicolás Basso	25/04/2024	31/12/2024
Director Suplente	Gonzalo Martín de la Serna	25/04/2024	31/12/2024
Director Suplente	Joaquín Aguilar Pinedo	25/04/2024	31/12/2024
Director Suplente	Paula Evangelina Amor	25/04/2024	31/12/2024

Comisión Fiscalizadora:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Síndico Titular	Joaquín Ibañez	25/04/2024	31/12/2024
Síndico Titular	Sandra Fabiana Azpelicueta	25/04/2024	31/12/2024
Síndico Titular	Joaquín Labougle	25/04/2024	31/12/2024
Síndico Suplente	Mario H. Antelo	25/04/2024	31/12/2024
Síndico Suplente	Guillermo Stok	25/04/2024	31/12/2024
Síndico Suplente	Pablo J. Cozzi	25/04/2024	31/12/2024

El informe sobre los estados contables
 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)

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina SAU
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2024

3. Estatus de nuestros proyectos

A continuación, se detalla el estatus de los 3 proyectos llevados a cabo por Consultatio Argentina S.A.U.:

Proyecto	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta
Ubicación	Puerto Madero, CABA, AR	Macrocentro, CABA, AR	Nordelta, Buenos Aires, AR
Adquisición de la tierra	2017	2017	2017
Inicio de obra	2018	2021	2021
Lanzamiento comercial	2018	2021	2023
Entrega	2022	2025 (e)	2025 (e)
Superficie terreno (m ²)	11.362	3.920	23.080
Superficie vendible (m ²)	Residencial: 27.763 Comercial: 2.259	Residencial: 24.003 Comercial: 825	Residencial: 26.032 ¹
Avance de obra	100%	92%	83%
Avance de ventas	95%	88%	66%
Status	Construcción finalizada	En construcción	En construcción

(1) Agua: 17.728, Consultatio: 7.278, Nordelta: 1.026.

Oceana Puerto Madero

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

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

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

Todas las unidades poseen espacios amplios con detalles constructivos high-end, ofreciendo el mayor confort y calidad a sus ambientes. Los departamentos son de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, de 82 a 630 m² con extensos balcones. En sus últimos pisos se ubican los pent-houses con terrazas y piscinas privadas.

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

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2024

Avance de obra

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

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$20.254,3 millones, derivados de la entrega de posesión de 27 departamentos, 1 local comercial y 5 cocheras.

Al 31 de diciembre de 2024, Oceana Puerto Madero tenía ventas pactadas pendientes de posesión por un valor de \$9.481,0 millones, las cuales fueron cobradas y registradas en el rubro de anticipos de clientes, no quedando saldo pendiente de cobro. Además, el proyecto contaba con créditos por venta por un total de \$ 381,3 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía un stock de 14 departamentos y 1 local comercial valuados en \$29.002,7 millones y expuesto en el rubro Inventario. De este inventario, 9 unidades ya se encontraban vendidas y estaban pendientes de entrega.

Huergo 475

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

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

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

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

Avance de obra

- La fecha estimada para el final de las unidades funcionales a fines del primer trimestre del 2025. Posteriormente se inicia el proceso de revisión de calidad previo al inicio de las posesiones.
- Se finalizó el desarme de la grúa y el llenado del hormigón estructural pendiente.
- En los subsuelos, avanzan las terminaciones de solados en cocheras y palieres, mientras continúan los trabajos de impermeabilización en tabiques submurales e instalaciones. Se aprobó la sala de transformadores y medidores, y se avanza con la pintura de los tres subsuelos.
- Los contrapisos interiores en las unidades están terminados, y se ejecutan en los amenities de los pisos más altos y en Planta Baja. La colocación de pisos en unidades finalizó y está en proceso de pulido; en palieres, se completó hasta el piso 9.
- En la fachada, se aplicó la primera mano de pintura en el frente de Belgrano, dándole su tono verdoso y mejorando el acabado del hormigón grecado.
- Se inició la colocación del cerco de la plaza y el movimiento de tierra tiene un avance del 90%, con trabajos en riego e iluminación. Además, comenzaron las pruebas hidráulicas en la batea de la obra de arte.
- Se habilitaron dos ascensores en el núcleo de Huergo y se continúa con la instalación y programación del resto.
- Se avanza en las tramitaciones AVO2 para la torre y la plaza.

El informe sobre los estados contables
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)

Cristian H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2024

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el proyecto Huergo concretó la venta de 44 departamentos, 33 cocheras y 5 bauleras.

Además, al 31 de diciembre de 2024, el proyecto contaba con ventas pactadas por 447 departamentos, 1 local y 231 cocheras/bauleras por \$92.868,3 millones de los cuales, \$89.348,9 millones se han cobrado y se encuentran registrados en el rubro pasivos del contrato. Esto deja un saldo pendiente de cobro por \$3.519,4 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía un stock valuado en \$109.857,1 millones y registrado en el rubro inventario. Estos activos representan las obras en curso, que aún no han sido finalizadas y están en proceso de construcción.

Oceana Nordelta

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

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

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

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

Los vendedores hicieron entrega del terreno con carácter de "tenencia precaria" para permitir el inicio de la obra por el Fideicomiso. La posesión definitiva o escrituración será entregada una vez que el Fideicomiso haya abonado íntegramente el precio, que asciende a US\$ 8.500.000. A la fecha de la emisión de esta reseña, se ha cancelado un total de US\$ 2.620.005 millones mediante la dación en pago y entrega de unidades funcionales y cocheras dentro del proyecto Oceana Nordelta. En cuanto al saldo restante, las partes se encuentran en proceso de redefinir la fecha de pago.

Avance de obra

- Avanzan las tareas de albañilería en los pisos altos junto con los armados de estructuras de cielorrasos y proyección de yesos.
- Comenzó la impermeabilización sobre losa de garita de acceso al predio.
- Se completó el amure de jambas de carpintería en el séptimo piso y avanzan los contrapisos en patios de dúplex en planta baja.
- Finalizó la impermeabilización de balcones hasta el séptimo piso, incluyendo aislaciones y carpetas en sectores específicos.
- En instalaciones, se completaron canalizaciones eléctricas en varios pisos y avanza el cableado. Los sistemas de agua, cloacas y calefacción progresan en los niveles superiores.
- Continúa la colocación de marcos y hojas de carpintería metálica, con trabajos avanzados en frentes de aluminio y vidrio

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

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina SAU
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2024

- Se completan revoques de yeso y estructuras de Durlock hasta el quinto y sexto piso.
- Avanzan las terminaciones, con instalación de pisos, revestimientos en baños, nivelación de carpetas y pintura interior en distintos niveles.
- En exteriores, se trabaja en la impermeabilización de la losa de la garita y en la estructura de la cochera de cortesía.
- Se inician instalaciones eléctricas y sanitarias en los amenities y avanza la licitación de revestimientos y mobiliario especial.

Ventas

Al 31 de diciembre de 2024, Oceana Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$31,3 millones, los cuales se habían cobrado y registrado en el rubro anticipos de clientes, no habiendo saldo pendiente de cobro.

4. Información contable resumida

Se presentan los saldos comparativos con el ejercicio anterior, ambos en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre.

4.1. Estructura patrimonial comparativa

	31/12/2024	31/12/2023
Activo corriente	203.553.874.318	125.848.238.087
Activo no corriente	333.319.370	95.556.145.794
Total del activo	203.887.193.688	221.404.383.881
Pasivo corriente	110.501.803.514	22.166.315.480
Pasivo no corriente	18.552.145.843	98.424.774.205
Total del pasivo	129.053.949.357	120.591.089.685
Participación minoritaria	13.678.336.636	17.760.607.330
Patrimonio neto	61.154.907.695	83.052.686.866
Total del pasivo y del patrimonio neto	203.887.193.688	221.404.383.881

4.2. Estructura de resultados comparativa

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado operativo	108.587.016	(1.521.640.968)
Resultados financieros netos y por tenencia, incluye RECPAM	(1.214.932.711)	16.804.266.239
Otros ingresos y egresos netos	(62.853.241)	(24.790.367)
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	(1.169.198.936)	15.257.834.904
Impuesto a las ganancias	(4.778.659.277)	1.034.110.411
Resultado de participación minoritaria	(2.210.538.907)	(1.829.437.886)
Resultado neto del ejercicio	(8.158.397.120)	14.462.507.429

Joaquín Ibarra
 Por Comisión Fiscalizadora

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

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina SAU
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2024

4.3. Estructura de flujo de efectivo comparativa

	31/12/2024	31/12/2023
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	(11.500.959.883)	45.060.646.507
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	28.339.104.281	(50.069.684.327)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de financiación	(20.060.649.405)	(14.762.536.347)
(Diminución) Aumento del efectivo	(3.222.505.007)	(19.771.574.167)

5. Indicadores

Indicador	Fórmula	31/12/2024	31/12/2023
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	1,8421	5,6775
Solvencia	Patrimonio neto total / Total del pasivo	0,4739	0,6887
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio neto promedio	0,2006	0,1086
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,0016	0,4316

6. Distribución de dividendos

El resultado por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 arrojó una pérdida de \$ 8.158.397.120. Por tal motivo, se detalla a continuación la absorción propuesta por el Directorio para los resultados no asignados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024:

	Importe (en miles de pesos)
Resultados no asignados (pérdida)	8.208.794.177
Absorbida por "Reserva Facultativa"	(784.195.896)
Absorbida por "Reserva Legal"	(1.198.411.662)
Absorbida por "Ajuste de Capital"	(6.175.789.562)

7. Comentario de la gerencia

La Sociedad ha operado durante el ejercicio 2024 en un contexto de transición económica en Argentina, con avances en la estabilización macroeconómica y una reducción en la volatilidad de los mercados. Estas condiciones han comenzado a generar un entorno más predecible para la inversión y el desarrollo inmobiliario, facilitando la planificación y ejecución de nuestros proyectos.

En este marco, la Sociedad ha mantenido su estrategia de desarrollo y comercialización. Oceana Puerto Madero, cuya construcción finalizó en 2022, ha continuado con la comercialización de sus unidades remanentes, consolidando su posicionamiento como un desarrollo de referencia en la zona. Por su parte, los proyectos Huergo 475 y Oceana Nordelta avanzan en su fase final de construcción, previéndose su finalización durante 2025, lo que permitirá iniciar la entrega de unidades.

El informe sobre los estados contables
 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)

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2024

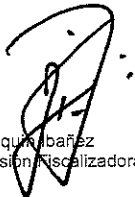
8. Agradecimientos

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2025.

EL DIRECTORIO

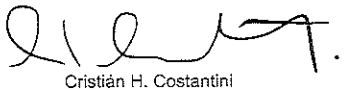
El informe sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA



Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora



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



Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio

Ejercicio económico N°9
iniciado el 1° de enero de 2024

Estados contables al 31 de diciembre de 2024

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

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

Composición del Capital Social

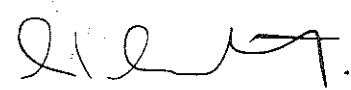
[Nota 6]

<u>Acciones</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Acciones ordinarias nominativas no endosables de \$1 de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción suscriptas, integradas e inscriptas	1.279.134.498	1.279.134.498
Total de Acciones	1.279.134.498	1.279.134.498

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


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados de situación patrimonial

al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Activo			
Activo corriente			
Caja y bancos	4.a	1.543.713.380	4.766.218.387
Inversiones transitorias	Anexo I	44.417.716.649	72.756.820.930
Créditos por ventas y cesiones de bienes	4.b	3.595.883.625	1.206.934.780
Otros créditos	4.c	7.198.171.002	3.125.208.186
Inventarios	4.d	146.798.389.662	43.993.055.804
Total del activo corriente		203.553.874.318	125.848.238.087
Activo no corriente			
Créditos por ventas y cesiones de bienes	4.b	154.658.072	46.350.595
Otros créditos	4.c	178.661.298	4.879.098.814
Inventarios	4.d	-	90.630.696.385
Total del activo no corriente		333.319.370	95.556.145.794
Total del activo		203.887.193.688	221.404.383.881
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	4.e	2.309.947.372	5.919.288.232
Cargas fiscales	4.f	4.493.777.273	149.323.244
Anticipos de clientes	4.g	98.861.263.696	14.466.270.570
Otras deudas	4.h	4.836.815.173	1.631.433.434
Total del pasivo corriente		110.501.803.514	22.166.315.480
Pasivo no corriente			
Anticipos de clientes	4.g	-	80.373.710.872
Pasivo por impuesto diferido	5	18.474.816.807	18.051.063.333
Otras deudas	4.h	77.329.036	-
Total del pasivo no corriente		18.552.145.843	98.424.774.205
Total del pasivo		129.053.949.357	120.591.089.685
Participación minoritaria		13.678.336.636	17.760.607.330
Patrimonio neto		61.154.907.695	83.052.686.866
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto		203.887.193.688	221.404.383.881

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

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

Joaquín Pañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados de resultados

correspondiente al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios	4.i	20.254.315.100	42.507.488.224
Costo de los bienes vendidos	Anexo II	(17.311.735.285)	(36.612.071.808)
Resultado bruto		2.942.579.815	5.895.416.416
Gastos de comercialización	Anexo III	(3.813.247.474)	(6.078.544.615)
Gastos de administración	Anexo III	(1.440.575.077)	(1.584.327.017)
Otros ingresos operativos	4.j	2.419.829.752	245.814.248
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM		(1.214.932.711)	16.804.266.239
Otros ingresos y egresos netos		(62.853.241)	(24.790.367)
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria		(1.169.198.936)	15.257.834.904
Resultado de participación minoritaria		(2.210.538.907)	(1.829.437.886)
Impuesto a las ganancias	5	(4.778.659.277)	1.034.110.411
Resultado neto del ejercicio		(8.158.397.120)	14.462.507.429

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

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

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.**Estado de evolución del patrimonio neto
correspondiente al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

	Aportes de los propietarios		Resultados no asignados			31/12/2024	31/12/2023
	Capital social	Ajuste de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total	Total
Saldos al inicio del ejercicio	1.279.134.498	66.051.562.759	475.286.290	784.195.896	14.462.507.423	83.052.686.866	76.836.468.303
Distribución de resultados acumulados:							
A reserva legal (*)	-	-	723.125.372	-	(723.125.372)	-	-
A reserva facultativa (*)	-	-	-	13.739.382.051	(13.739.382.051)	-	-
A dividendos en efectivo (**)	-	-	-	(13.739.382.051)	-	(13.739.382.051)	(8.246.288.866)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	(8.158.397.120)	(8.158.397.120)	14.462.507.429
Saldos al cierre del ejercicio	1.279.134.498	66.051.562.759	1.198.411.662	784.195.896	(8.158.397.120)	61.154.907.695	83.052.686.866

(*) Asamblea General Ordinaria celebrada el 25 de abril de 2024.

(**) Directorio celebrado el 23 de diciembre de 2024 (2024) y Asamblea General Ordinaria 27 de abril de 2023 (2023).

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

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

Joaquín Pañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estado de flujos de efectivo
correspondiente al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2024 y 2023
 (Importes expresados en pesos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	31/12/2024	31/12/2023
Variaciones del efectivo (1)		
Efectivo al inicio del ejercicio	4.766.218.387	24.537.792.554
Efectivo al cierre del ejercicio	1.543.713.380	4.766.218.387
Disminución de efectivo	(3.222.505.007)	(19.771.574.167)
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	(8.158.397.120)	14.462.507.429
Impuesto a las ganancias	4.778.659.277	(1.034.110.411)
Participación minoritaria	2.210.538.907	1.829.437.886
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(2.702.074.701)	(14.710.207.394)
Ajustes para llegar al flujo neto generado por las actividades operativas		
Aumento de créditos por ventas de bienes	(2.497.256.322)	(1.235.562.051)
Disminución de otros créditos	627.474.700	5.669.199.182
(Aumento)/Disminución de inventarios	(12.146.179.720)	1.046.226.294
Disminución de cargas fiscales	(10.451.774)	(150.552.034)
(Disminución)/Aumento de deudas comerciales	(3.609.340.860)	496.413.447
Aumento de anticipos de clientes	6.723.356.955	37.630.270.728
Aumento de otras deudas	3.282.710.775	1.057.023.431
Flujo neto de efectivo (aplicado en)/generado por las actividades operativas	(11.500.959.883)	45.060.646.507
Actividades de inversión		
Rescates/(Suscripciones) de inversiones transitorias	28.339.104.281	(50.155.236.161)
Cobros de aportes de participación minoritaria	-	85.551.834
Flujo neto de efectivo generado por/(aplicado en) las actividades de inversión	28.339.104.281	(50.069.684.327)
Actividades de financiación		
Pago de dividendos (2)	(20.060.649.405)	(14.762.536.347)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación	(20.060.649.405)	(14.762.536.347)
Disminución de efectivo	(3.222.505.007)	(19.771.574.167)

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

(2) Incluye distribuciones a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 por \$ 6.321.267.354.(2024) y \$6.516.247.481 (2023).

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

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

Joaquín Gañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

1. Constitución de la Sociedad – Objeto social

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

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

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

2. Bases de preparación de la información

a) Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 han sido preparados y expuestos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), para entidades que no hacen oferta pública de sus títulos valores.

Con fines comparativos, los presentes estados contables incluyen cifras correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2023. Dichas cifras han sido reexpresadas, en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado a continuación, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

b) Información contable ajustada por inflación

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

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

En los últimos años, los niveles de inflación en Argentina han sido altos, habiendo acumulado una tasa de inflación en los últimos tres años que ha superado el 100%, sin expectativas de disminuir significativamente en el corto plazo. Asimismo, la presencia de los indicadores cualitativos de alta inflación, previstos en el punto 3.1 de la RT N° 17, mostraron evidencias

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

coincidentes. Por lo expuesto, el 29 de diciembre de 2018 la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18 (modificada por la Resolución JG 553/19), aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la IGJ mencionadas anteriormente, que los presentes estados intermedios han sido preparados en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2024, reconociendo los efectos de la inflación desde la fecha de inicio de sus operaciones.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 117,76% y 211,41% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

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

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

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

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

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

3. Principales criterios contables de valuación y exposición

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

a) Rubros monetarios

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

b) Activos y pasivos monetarios en moneda extranjera

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
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 (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

c) Inversiones transitorias

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

d) Inversiones en negocios conjuntos

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

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

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

e) Inventarios

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

Asimismo, en adición al valor del terreno y los gastos incurridos en el diseño y desarrollo del proyecto inmobiliario, se han activado los costos financieros reales hasta la fecha de finalización del edificio (por la parte que no compensa a la inflación del período) originados en: (i) las financiaciones recibidas en moneda extranjera que fueron aplicadas al pago de los lotes (totalmente atribuible a Consultatio Argentina SAU) y (ii) la financiación derivada de los anticipos obtenidos de los clientes hasta el momento de finalización del proceso constructivo.

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

f) Reconocimiento de ingresos

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

g) Anticipos de clientes

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

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

Joaquín Infante
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

Mientras que, para los proyectos cuyas obras se han concluido (Oceana Puerto Madero) y dado que a partir de dicha fecha la obligación de la Sociedad con sus clientes es la entrega del bien, los anticipos de clientes han sido valuados al mayor importe entre las sumas recibidas del acreedor (considerando la moneda de origen en la cual se han recibido los pagos anticipados) y el costo de cancelación de la obligación.

En los casos de las sumas recibidas originalmente en moneda extranjera o unidades de valor adquisitivo (UVA), el importe nominado en dicha moneda ha sido convertido a los tipos de cambio vigentes o cotización, a la fecha de terminación del edificio. Dichos valores han sido reexpresados al cierre del ejercicio según lo descrito en la Nota 2.b.

En lo que respecta a Oceana Nordelta, los anticipos de clientes corresponden a reservas recibidas por futuros contratos de cesiones, que han sido valuados a las sumas recibidas por parte del acreedor y reexpresadas al cierre del ejercicio, según lo descrito en la Nota 2.b.

h) Cuentas del Patrimonio neto

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

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

i) Cuentas del estado de resultados

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

j) Uso de estimaciones

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

k) Impuesto a las ganancias

Las normas contables profesionales requieren la contabilización del impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. De acuerdo con este método, un impuesto diferido activo o pasivo es reconocido cuando existen diferencias temporarias entre el valor contable y el valor impositivo de los activos y pasivos, así como quebrantos impositivos recuperables. En la Nota 5 se incluye la conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 2024 y 2023, como así también la evolución del impuesto diferido.

Con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas para el pago del impuesto a las ganancias. La escala vigente al 31 de diciembre 2024 es la siguiente: hasta \$ 34.703.523 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 34.703.523 a \$ 347.035.230 corresponde tributar la suma de \$ 8.675.880 más el 30% sobre el excedente de \$ 34.703.523; y a partir de \$ 347.035.230 corresponde tributar la suma de \$ 102.375.393, más el 35% sobre el excedente de \$ 347.035.230.

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

Joaquín Lozano
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.**Estados contables****correspondientes al ejercicio económico finalizado****el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa**

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

Considerando lo mencionado precedentemente, al 31 de diciembre 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. Siguiendo el criterio de valuación de la Resolución Técnica N° 17 en su parte pertinente los activos y pasivos por impuesto diferido deben registrarse a la alícuota que se espera esté vigente al momento de su utilización.

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

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

La composición de las principales líneas del estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
a) Caja y Bancos		
Bancos en moneda extranjera [Anexo IV]	1.518.139.212	4.761.351.672
Bancos en pesos	25.574.168	4.866.715
Total	1.543.713.380	4.766.218.387
b) Créditos por venta y cesiones de bienes		
<u>Corriente</u>		
Créditos por venta de bienes en moneda extranjera [Anexo IV]	381.271.202	1.206.934.780
Créditos por cesión de bienes en moneda extranjera [Anexo IV]	3.214.612.423	-
Subtotal	3.595.883.625	1.206.934.780
<u>No corriente</u>		
Créditos por venta de bienes en moneda extranjera [Anexo IV]	-	46.350.595
Créditos por cesión de bienes en moneda extranjera [Anexo IV]	154.658.072	-
Subtotal	154.658.072	46.350.595
Total	3.750.541.697	1.253.285.375
c) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Anticipo a proveedores	448.121.671	424.345.310
Anticipo a proveedores en moneda extranjera [Anexo IV]	46.305.000	104.799.366
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	1.317.789.210	132.052.360
Gastos a devengar - Ingresos brutos	2.580.917.422	392.819.497
Gastos a devengar - Impuesto de sello	8.233.546	-
Impuesto al valor agregado - Saldo a favor	989.358.496	84.788.628
Ingresos brutos - Saldo a favor	441.426	615.638
Crédito Impuesto Ley 25.413	-	3.238.562
Gastos a recuperar	121.177.272	1.591.654.636
Créditos con partes relacionadas [Nota 7]	612.570.278	93.153.797
Créditos con partes relacionadas [Nota 7] [Anexo IV]	40.923.330	-
Crédito por cesión	88.330.296	286.379.740
Otros créditos diversos	944.003.055	11.360.652
Subtotal	7.198.171.002	3.125.208.186

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

Joaquín Lozano
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

	31/12/2024	31/12/2023
No corriente		
Anticipo a proveedores	-	1.522.568.319
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	-	1.178.328.064
Gastos a devengar – Ingresos brutos	-	1.777.252.570
Gastos a devengar - Impuesto de sellos	-	8.233.546
Impuesto al valor agregado - Saldo a favor	177.495.243	239.010.473
Ingresos brutos - Saldo a favor	2.805	6.108
Crédito Impuesto Ley 25.413	-	142.855.311
Impuesto a las ganancias - Anticipos	-	10.796.500
Otros créditos diversos	1.163.250	47.923
Subtotal	178.661.298	4.879.098.814
Total	7.376.832.300	8.004.307.000
d) Inventarios		
Corriente		
Inventario terminado - Oceana Puerto Madero	29.002.714.260	43.993.055.804
Inventario en proceso:		
Tierras - Huergo 475	25.212.643.799	-
Tierras - Oceana Nordelta	779.600.327	-
Gastos de diseño y desarrollo - Huergo 475	77.541.686.541	-
Gastos de diseño y desarrollo - Oceana Nordelta	6.293.105.461	-
Costos financieros activados - Huergo 475	7.102.811.047	-
Costos financieros activados - Oceana Nordelta	865.828.227	-
Subtotal	146.798.389.662	43.993.055.804
No corriente		
Inventario en proceso:		
Tierras - Huergo 475	-	25.212.643.799
Tierras - Oceana Nordelta	-	779.600.327
Gastos de diseño y desarrollo - Huergo 475	-	50.376.707.524
Gastos de diseño y desarrollo - Oceana Nordelta	-	6.293.105.461
Costos financieros activados - Huergo 475	-	7.102.811.047
Costos financieros activados - Oceana Nordelta	-	865.828.227
Subtotal	-	90.630.696.385
Total	146.798.389.662	134.623.752.189
e) Deudas comerciales		
Proveedores en pesos	1.280.759.722	2.731.884.899
Proveedores en moneda extranjera [Anexo IV]	361.764.174	198.678.669
Provisiones en pesos	667.423.476	2.635.413.965
Provisiones en moneda extranjera [Anexo IV]	-	353.310.699
Total	2.309.947.372	5.919.288.232
f) Cargas fiscales		
Provisión impuesto a las ganancias (neta de retenciones y saldos a favor)	4.208.501.895	-
Retenciones y percepciones a pagar	145.655.877	149.323.244
Impuesto a los sellos a pagar	139.619.501	-
Total	4.493.777.273	149.323.244

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

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.**Estados contables**

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

	31/12/2024	31/12/2023
g) Anticipos de clientes		
<u>Corriente</u>		
Anticipos de clientes en pesos	26.445.079.707	14.204.893.497
Anticipos de clientes en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo IV]	29.814.419.380	-
Anticipos de clientes en pesos ajustables por CAC	42.601.764.609	-
Anticipos de clientes en pesos ajustables por UVA	-	261.377.073
Subtotal	98.861.263.696	14.466.270.570
<u>No corriente</u>		
Anticipos de clientes en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo IV]	-	35.971.901.116
Anticipos de clientes en pesos ajustables por CAC	-	29.380.031.543
Anticipos de clientes en pesos	-	15.021.778.213
Subtotal	-	80.373.710.872
Total	98.861.263.696	94.839.981.442
Anticipos de clientes pendientes de recibir	3.519.427.999	10.533.863.596
Boletos de compraventa vigentes y señas	102.380.691.695	105.373.845.038
Anticipos de clientes aperturados por proyecto		
Oceana Puerto Madero	9.481.013.991	13.636.113.643
Huergo 475	89.348.910.961	80.373.710.871
Oceana Nordelta	31.338.744	830.156.928
Total	98.861.263.696	94.839.981.442
h) Otras deudas		
<u>Corriente</u>		
Deudas con partes relacionadas [Nota 7]	70.204.273	154.270.191
Deudas con partes relacionadas en dólares [Nota 7] [Anexo IV]	3.100.440.968	868.062.335
Anticipo recibido por venta de terreno	1.665.196.766	609.100.908
Descubierto bancario	973.166	-
Subtotal	4.836.815.173	1.631.433.434
<u>No corriente</u>		
Deudas con partes relacionadas en dólares [Nota 7] [Anexo IV]	77.329.036	-
Subtotal	77.329.036	-
Total	4.914.144.209	1.631.433.434

La composición de ciertas líneas del estado de resultados por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/12/2024	31/12/2023
i) Ingresos por ventas de bienes y servicios		
Venta de departamentos	19.675.866.626	33.923.868.548
Venta de locales	577.033.859	8.582.372.169
Alquiler de cocheras	1.414.615	1.247.507
Total	20.254.315.100	42.507.488.224

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristian H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/12/2024	31/12/2023
j) Otros ingresos y egresos netos		
Resultado por cesión	2.419.829.752	245.814.248
Total	2.419.829.752	245.814.248

5. Impuesto a las ganancias

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad ha estimado un cargo por impuesto a las ganancias, el cual se encuentra compuesto de la siguiente manera:

	31/12/2024	31/12/2023
Impuesto corriente	(4.354.905.803)	-
Impuesto diferido	(423.753.474)	1.034.049.277
Diferencia provisión y declaración jurada	-	61.134
Impuesto a las ganancias	(4.778.659.277)	1.034.110.411

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
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	(1.169.198.936)	15.257.834.901
Tasa efectiva del impuesto	34,91%	34,97%
Importe resultante a la tasa del impuesto	408.167.349	(5.335.664.865)
<u>Diferencias permanentes a la tasa del impuesto</u>		
Gastos no deducibles	(5.958.525.758)	5.730.020.847
Resultado por participación minoritaria	771.699.132	639.754.429
Impuesto a las ganancias	(4.778.659.277)	1.034.110.411

La evolución de los saldos por impuesto diferido por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado	Saldo al cierre del ejercicio
Inversiones transitorias	(1.155.628.963)	874.079.077	(281.549.886)
Otros créditos	(1.252.645.207)	278.648.434	(973.996.773)
Inventarios	(28.620.177.857)	(803.559.853)	(29.423.737.710)
Anticipos de clientes	9.682.674.243	2.444.143.502	12.126.817.745
Ajuste por inflación impositivo	(12.250.303)	(2.615.968)	(14.866.271)
Quebrantos	3.306.964.754	(3.214.448.666)	92.516.088
Total 31/12/2024	(18.051.063.333)	(423.753.474)	(18.474.816.807)
Total 31/12/2023	(19.085.112.610)	1.034.049.277	(18.051.063.333)

6. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social suscrito, inscripto e integrado asciende a \$ 1.279.134.498.

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

Joaquín Báñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

7. Sociedad controlante y otras partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la entidad controlante es Consultatio S.A., entidad que posee la totalidad del capital social y de los votos, siendo su único accionista. Por consiguiente, la Sociedad es parte relacionada con las personas físicas y jurídicas con las cuales su accionista mantiene vinculación.

a) Los créditos y deudas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

	31/12/2024	31/12/2023
Otros créditos		
Gastos a recuperar		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	612.570.278	93.153.797
Consultatio S.A.	40.923.330	-
Total	653.493.608	93.153.797
Anticipos de clientes		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	10.898.472.879	14.225.037.064
Otras deudas		
Corriente		
Honorarios		
Consultatio S.A.	70.204.273	154.270.191
Cobranzas a reintegrar		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	3.100.440.968	868.062.335
Subtotal	14.069.118.120	15.247.369.590
No corriente		
Cobranzas a reintegrar		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	77.329.036	-
Subtotal	77.329.036	-
Total	14.146.447.156	15.247.369.590

b) Los resultados por operaciones con partes relacionadas durante ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/12/2024	31/12/2023
Gastos de administración		
Honorarios y retribuciones		
Consultatio S.A.	(504.411.321)	(516.266.601)
Ingreso por venta de bienes		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	1.070.946.180	-
Total	566.534.859	(516.266.601)
Inventarios		
Comisiones		
Lago Norte Propiedades S.A.	-	36.133.982
Total	-	36.133.982

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

Joaquín Mañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

- c) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los saldos invertidos por la Sociedad (incluidos los negocios conjuntos controlados) en Fondos Comunes de Inversión administrados por Consultatio Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. ascienden a \$ 13.609.346.332 y \$12.491.655.930, respectivamente [Anexo I]. Los resultados generados por estas inversiones durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a \$ 2.124.983.482 y \$ 2.952.255.406, respectivamente (ambos pérdida).

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

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

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

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

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

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

Con fecha 31 de mayo de 2022 las obras de dicho proyecto fueron concluidas y se inició la entrega de la posesión de las unidades vendidas. Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto se encuentra vendido en un 95% y la sociedad ha entregado la posesión de unidades en un 96%.

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

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

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

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

Joaquín Báñez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Joaquín Lozano
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

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

Las directivas de operación y funcionamiento del negocio son impartidas por Consultatio S.A., quien tiene a su cargo la administración y el gerenciamiento operativo del negocio. Al respecto, con fecha 1 de diciembre de 2022 la UT ha recibido una Oferta Irrevocable para la celebración de un Contrato de Servicios, la cual ha sido aceptada. Los honorarios devengados a favor de Consultatio S.A. por este concepto por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a \$504.411.321 y \$516.266.601, respectivamente.

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

Por aplicación de las normas de la Comisión Nacional de Valores y de la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N°26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), Consultatio S.A. (único accionista de la Sociedad), debe aplicar en la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2024 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC), en lugar de utilizar las normas de contabilidad contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la FACPCE utilizadas por la Sociedad.

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

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

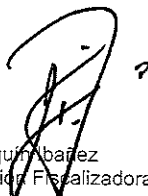
A continuación, se resume la información contable consolidada de la Sociedad con el Fondo que será utilizada por Consultatio S.A. en la preparación de sus estados contables consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con las NIIF.

Resumen del estado de situación patrimonial consolidado bajo NIIF al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

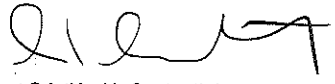
	31/12/2024	31/12/2023
Total del activo corriente	220.153.692.527	135.678.976.940
Total del activo no corriente	333.319.370	97.024.878.183
Total del activo	220.487.011.897	232.703.855.123
Total del pasivo corriente	118.922.191.395	14.075.954.417
Total del pasivo no corriente	15.167.928.726	88.844.194.929
Total del pasivo	134.090.120.121	102.920.149.346
Participación no controlante	30.855.920.496	44.871.275.991
Total del patrimonio de la controlante	55.540.971.280	84.912.429.786

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Báñez
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.**Estados contables****correspondientes al ejercicio económico finalizado****el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa**

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

Resumen de partidas de resultados consolidados bajo NIIF por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	(20.016.579.876)	25.490.143.126
Resultado de participación minoritaria	4.914.671.082	(3.519.340.668)
Impuesto a las ganancias	(530.248.113)	(1.889.898.410)
Resultado neto del ejercicio	(15.632.156.907)	20.080.904.048

Resumen de la conciliación del estado de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 entre las normas contables profesionales argentinas (NCPA) y las NIIF:

	31/12/2024				31/12/2023
	CASAU Saldos NCP	FCIC Saldos NCP	Ajustes NIIF	Saldos NIIF	Saldos NIIF
Activo					
Activo corriente					
Caja y Bancos	1.543.713.380	145.776.639	-	1.689.490.019	4.769.056.969
Inversiones transitorias	44.417.716.649	1.280.949.436	-	45.698.666.085	74.654.201.608
Créditos por ventas y cesiones de bienes	3.595.883.625	-	-	3.595.883.625	1.206.934.780
Otros créditos	7.198.171.002	3.199.471.659	(3.695.331.076)	6.702.311.585	3.358.742.604
Inventarios	146.798.389.662	22.726.512.797	(7.057.561.246)	162.467.341.213	51.690.040.979
Total del activo corriente	203.553.874.318	27.352.710.531	(10.752.892.322)	220.153.692.527	135.678.976.940
Activo no corriente					
Créditos por ventas y cesiones de bienes	154.658.072	-	-	154.658.072	46.350.595
Otros créditos	178.661.298	77.104.242	(77.104.242)	178.661.298	4.879.081.511
Inventarios	-	-	-	-	92.099.446.077
Participaciones en negocios conjuntos	-	13.687.512.866	(13.687.512.866)	-	-
Total del activo no corriente	333.319.370	13.764.617.108	(13.764.617.108)	333.319.370	97.024.878.183
Total del activo	203.887.193.688	41.117.327.639	(24.517.509.430)	220.487.011.897	232.703.855.123
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	2.309.947.372	129.448.282	-	2.439.395.654	6.016.318.159
Cargas fiscales	4.493.777.273	107.059.463	-	4.600.836.736	183.602.229
Anticipos de clientes	98.861.263.696	1.670.729.052	7.896.934.641	108.428.927.389	6.456.558.824
Otras deudas	4.836.815.173	2.320.560.433	(3.704.343.990)	3.453.031.616	1.419.475.205
Total del pasivo corriente	110.501.803.514	4.227.797.230	4.192.590.651	118.922.191.395	14.075.954.417
Pasivo no corriente					
Anticipos de clientes	-	-	-	-	69.836.353.823
Pasivo por impuesto diferido	18.474.816.807	-	-	-	19.007.841.106
Otras deudas	77.329.036	-	(3.306.888.081)	15.167.928.726	-
Total del pasivo no corriente	18.552.145.843	-	(77.329.036)	-	88.844.194.929
Total del pasivo	129.053.949.357	-	(3.384.217.117)	15.167.928.726	102.920.149.346
Participación minoritaria	13.678.336.636	36.889.530.409	(19.711.946.549)	30.855.920.496	44.871.275.991
Patrimonio neto	61.154.907.695	-	(5.613.936.415)	55.540.971.280	84.912.429.786
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto	203.887.193.688	41.117.327.639	(24.517.509.430)	220.487.011.897	232.703.855.123

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

Resumen de la conciliación de partidas de resultados consolidados por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	31/12/2024				31/12/2023
	CASAU SalDOS NCP	FCIC SalDOS NCP	Ajustes NIIF	SalDOS NIIF	SalDOS NIIF
Ingresos por ventas de bienes y servicios	20.254.315.100	-	943.785.367	21.198.100.467	36.630.389.762
Costo de los bienes vendidos	(17.311.735.285)	-	2.971.201.580	(14.340.533.705)	(31.850.876.710)
Resultado bruto	2.942.579.815	-	3.914.986.947	6.857.566.762	4.779.513.052
Resultado inversiones en negocios conjuntos	-	2.210.538.907	(2.210.538.907)	-	-
Gastos de comercialización	(3.813.247.474)	-	-	(3.813.247.474)	(6.078.544.615)
Gastos de administración	(1.440.575.077)	(2.049.132.856)	607.940.793	(2.881.771.244)	(2.615.523.266)
Otros ingresos operativos	2.419.829.752	-	(2.201.806.873)	218.022.879	-
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM	(1.214.932.711)	(1.628.933.367)	17.490.431.482	(20.334.297.560)	29.429.488.322
Otros ingresos y egresos netos	(62.853.241)	3.152.163.059	(3.152.163.057)	(62.853.239)	(24.790.367)
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	(1.169.198.936)	1.684.635.743	(20.532.012.579)	(20.016.579.876)	25.490.143.126
Resultado de participación minoritaria	(2.210.538.907)	-	7.125.209.989	4.914.671.082	(3.519.340.668)
Impuesto a las ganancias	(4.778.659.277)	(15.254.693)	4.263.665.857	(530.248.113)	(1.889.898.410)
Resultado neto del ejercicio	(8.158.397.120)	1.669.381.050	(9.143.136.733)	(15.632.156.907)	20.080.904.048

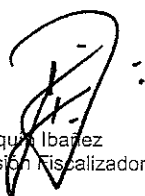
Los importes de la columna "FCIC SalDOS NCP" surgen de la incorporación de los saldos patrimoniales del Fondo al 31 de diciembre de 2024, y de los saldos de resultados del Fondo correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024. Los importes de la columna "Ajustes NIIF" surgen principalmente de: (i) ajustes originados en el cómputo del costo financiero generado por los anticipos de clientes y la activación que corresponda en inventarios de acuerdo con los intereses implícitos en contratos con clientes según la NIIF 15; y (ii) efecto en el impuesto diferido del punto precedente.

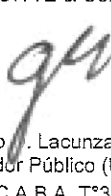
En adición a la situación indicada en el párrafo precedente, no se han identificado otras diferencias significativas que generen ajustes o reclasificaciones en la presente conciliación.

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

Los plazos estimados de realización de las inversiones transitorias, los créditos y cancelación de deudas al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45


 Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

Saldos deudores	Sin plazo establecido	Hasta tres meses	Entre tres y seis meses	Entre seis y nueve meses	Entre nueve y doce meses	Más de doce meses	31/12/2024
Inversiones transitorias	44.417.716.649	-	-	-	-	-	44.417.716.649
Créditos por ventas	-	1.503.367.467	2.092.516.158	-	-	154.658.072	3.750.541.697
Otros créditos	1.309.413.040	1.542.854.846	3.126.366.159	441.372.790	778.164.167	178.661.298	7.376.832.300
Total	45.727.129.689	3.046.222.313	5.218.882.317	441.372.790	778.164.167	333.319.370	55.545.090.646

Saldos acreedores	Sin plazo establecido	Hasta tres meses	Entre tres y seis meses	Entre seis y nueve meses	Entre nueve y doce meses	Más de doce meses	31/12/2024
Deudas comerciales	-	2.309.947.372	-	-	-	-	2.309.947.372
Cargas fiscales	-	285.275.378	-	-	4.208.501.895	-	4.493.777.273
Anticipo de clientes	-	9.512.352.735	83.034.110.428	5.501.638.279	813.162.254	-	98.861.263.696
Otras deudas	4.765.637.734	71.177.439	-	-	-	-	4.836.815.173
Total	4.765.637.734	12.178.752.924	83.034.110.428	5.501.638.279	5.021.664.149	-	110.501.803.514

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

11. Hechos posteriores

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

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

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

Anexo I

Detalle de inversiones transitorias

	31/12/2024			31/12/2023
	Cantidad	Valuación	Importe	Importe
Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión				
Consultatio Deuda Argentina - Clase B - \$	4.150.002	1.435,8147	5.958.633.573	4.480.191.521
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C - US\$	-	-	-	5.596.856.176
Consultatio Ahorro Plus - Clase B - \$	47.914.820	144,8579	6.940.841.482	1.619.285.014
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B - \$	32.841.466	5,9019	193.826.290	795.323.219
Consultatio Renta Nacional - \$	3.511.439	146,9611	516.044.987	-
Allaria Ahorro - Clase B - \$	-	-	-	14.896.946
Allaria Dinámico III B - \$	27.370.760	2,3873	65.342.050	-
Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión			13.674.688.382	12.506.552.876
Títulos públicos				
United States Treasury Security Bills - US\$ [Anexo IV]	734.642.900	22,4828	16.516.816.153	16.198.739.473
United States Treasury Notes - US\$ [Anexo IV]	-	-	-	43.057.984.956
Letra del Tesoro Nacional - \$	361.350.000	1,4935	539.664.300	562.370.905
Bono Nacional - US\$ [Anexo IV]	19.487.111	750,5085	13.686.547.814	-
Total títulos públicos			30.743.028.267	59.819.095.334
Títulos corporativos				
Obligaciones negociables - \$	-	-	-	431.172.720
Total títulos corporativos			-	431.172.720
Total inversiones transitorias			44.417.716.649	72.756.820.930

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 - F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

Anexo II

Detalle del costo de los bienes vendidos

	31/12/2024	31/12/2023
Existencia de inventario terminado al inicio del ejercicio	43.993.055.804	79.432.017.256
Alta de inventario	1.735.779.461	-
Costos adicionales de obra	585.614.280	1.173.110.356
Existencia de inventario terminado al cierre del ejercicio	(29.002.714.260)	(43.993.055.804)
Costo de los bienes vendidos	17.311.735.285	36.612.071.808

El informe de auditoría sobre los estados contables
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 (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

Anexo III

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

	Gastos de comercialización	Gastos de administración	31/12/2024	31/12/2023
Impuestos, tasas y contribuciones	608.579.562	536.747.579	1.145.327.141	1.922.361.670
Honorarios y retribuciones	1.386.843.008	761.577.660	2.148.420.668	3.137.848.344
Gastos de marketing	55.179.220	-	55.179.220	275.403.537
Comisiones	498.299.373	-	498.299.373	1.252.929.651
Expensas	374.396.674	-	374.396.674	669.633.579
Gastos de posventa	889.949.637	-	889.949.637	267.403.774
Gastos bancarios	-	137.304.142	137.304.142	114.930.139
Gastos de informática	-	272.228	272.228	114.653
Seguros	-	32.697	32.697	9.598.763
Gastos diversos	-	4.640.771	4.640.771	12.647.522
Total al 31/12/2024	3.813.247.474	1.440.575.077	5.253.822.551	
Total al 31/12/2023	6.078.544.615	1.584.327.017		7.662.871.632

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

Joaquín Mañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

Anexo IV

Activos y pasivos en moneda extranjera

		31/12/2024			31/12/2023
		Moneda extranjera clase e importe	Tipo de cambio (*)	Importes en pesos	Importes en pesos
Activo					
Activo corriente					
Bancos	US\$	1.475.354	1.029	1.518.139.212	4.761.351.672
Inversiones transitorias	US\$	29.352.152	1.029	30.203.363.967	64.853.580.605
Créditos por ventas y cesiones de bienes	US\$	3.494.542	1.029	3.595.883.625	1.206.934.780
Créditos con partes relacionadas	US\$	39.770	1.029	40.923.330	-
Anticipo a proveedores	US\$	45.000	1.029	46.305.000	104.799.366
Total del activo corriente				35.404.615.134	70.926.666.423
Activo no corriente					
Créditos por ventas y cesiones de bienes	US\$	150.299	1.029	154.658.072	46.350.595
Total del activo no corriente				154.658.072	46.350.595
Total del activo				35.559.273.206	70.973.017.018
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	US\$	350.547	1.032	361.764.174	551.989.368
Anticipos de clientes	US\$	28.889.941	1.032	29.814.419.380	-
Deudas con partes relacionadas	US\$	3.004.303	1.032	3.100.440.968	868.062.335
Total del pasivo corriente				33.276.624.522	1.420.051.703
Pasivo no corriente					
Anticipos de clientes	US\$	-	1.032	-	35.971.901.116
Deudas con partes relacionadas	US\$	74.931	1.032	77.329.036	-
Total del pasivo no corriente				77.329.036	35.971.901.116
Total del pasivo				33.353.953.558	37.391.952.819

(*) Tipo de cambio comprador/vendedor según cotización del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2024.

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

Joaquín Pañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados contables

1. Opinión

Hemos auditado los estados contables de **Consultatio Argentina S.A.U.** (la Sociedad), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 11 y los anexos I a IV.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Consultatio Argentina S.A.U. al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentina.

2. Fundamento de la opinión

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

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

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria al 31 de diciembre de 2024. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

4. Responsabilidades del Directorio de Consultatio Argentina S.A.U. en relación con los estados contables

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

En la preparación de los estados contables, el Directorio es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

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

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- d) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

ga

- e) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio de la Sociedad del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

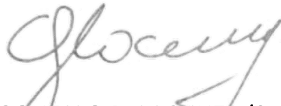
- Las cifras de los estados contables mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe surgen de los registros contables de la Sociedad que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- Según surge de los registros contables de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2024 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener la Sociedad personal a cargo.

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.

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 Argentina S.A.U Otras (con domic. legal)
CUIT: 30-71554459-4
Fecha de Cierre: 31/12/2024
Monto total del Activo: \$203.887.193.688,00
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°
824238

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
lmuggkut

