

Consultatio SA

Estados intermedios separados condensados de situación financiera

al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021

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

Activo	Nota	30/09/2022	31/12/2021
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	3.930.756	3.922.316
Propiedades de inversión	5.2	44.064.070	61.118.617
Otros activos		15.424	15.424
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades	5.3	22.796.892	25.267.313
Inventario	5.4	30.637.835	11.437.460
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	24.157	-
Otros créditos	5.6	2.471.556	2.130.528
Total del activo no corriente		103.940.690	103.891.658
Activo corriente			
Inventario	5.4	9.973.391	11.626.356
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	42.470	10.723
Otros créditos	5.6	1.743.832	1.711.753
Inversiones en activos financieros	5.7	8.903.699	15.575.819
Fondos restringidos	11	10.741	19.567
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	43.671	353.367
Total del activo corriente		20.717.804	29.297.585
Total del activo		124.658.494	133.189.243
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		25.741.386	25.741.386
Resultados acumulados		46.032.723	56.682.637
Total del patrimonio		71.774.109	82.424.023
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	15.580.964	13.429.265
Pasivo por impuesto diferido	6	25.201.530	26.853.133
Provisiones	5.14	2.160	45.521
Total del pasivo no corriente		40.784.654	40.327.919
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	7.723.153	3.857.445
Deudas comerciales	5.10	1.086.241	916.864
Deudas fiscales	5.11	1.143.205	2.025.730
Deudas financieras	5.12	1.741.958	3.196.755
Otras deudas	5.13	405.174	440.507
Total del pasivo corriente		12.099.731	10.437.301
Total del pasivo		52.884.385	50.765.220
Total del pasivo y del patrimonio		124.658.494	133.189.243

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Estados intermedios separados condensados de resultados integrales

por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	Nota	Periodo de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
		30/09/2022	30/09/2021	2022	2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.15	2.278.708	2.029.009	1.384.209	942.178
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.16	(1.101.256)	(722.178)	(635.001)	(369.917)
Resultado bruto		1.177.452	1.306.831	749.208	572.261
Gastos de comercialización	5.17	(1.095.262)	(1.035.259)	(386.707)	(326.524)
Gastos de administración	5.18	(1.773.664)	(1.750.936)	(413.724)	(441.395)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(4.539.220)	(4.923.679)	(813.378)	(1.911.566)
Otros ingresos operativos	5.20	70.362	123.373	12.702	40.521
Otros egresos operativos	5.21	(187.768)	(195.616)	(35.568)	(85.751)
Resultado operativo		(6.348.100)	(6.475.286)	(887.467)	(2.152.454)
Resultado de inversiones subsidiarias y negocios conjuntos	5.19	220.321	(510.489)	302.520	252.973
Ingresos financieros	5.22	2.790.222	889.875	1.901.193	593.295
Costos financieros	5.23	(1.502.112)	(2.268.742)	(302.189)	(781.395)
Otros ingresos y egresos, netos		(89.003)	(218.695)	1.144	(54.225)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		1.066.314	916.320	(168.956)	(178.474)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		(3.862.358)	(7.667.017)	846.245	(2.320.280)
Impuesto a las ganancias	6	531.771	(6.284.869)	(1.285.320)	596.799
Resultado neto del periodo		(3.330.587)	(13.951.886)	(439.075)	(1.723.481)
Otros resultados integrales					
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:					
Conversión de negocios en el extranjero		(1.577.847)	(1.742.380)	(507.288)	(731.198)
Total de otros resultados integrales		(1.577.847)	(1.742.380)	(507.288)	(731.198)
Resultados integrales del periodo		(4.908.434)	(15.694.266)	(946.363)	(2.454.679)
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)	3.2	(8,13)	(34,04)	(1,07)	(4,20)

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA

**Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio
por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021**

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

	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	
Saldos al 31/12/2021	409.907	15.362.270	9.457.689	511.520	1.660.955	56.371.403	469.893	6.192.092	(8.011.706)	82.424.023
Absorción de resultados acumulados (*):										
A reserva especial	-	-	-	-	-	-	(469.893)	-	469.893	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	(7.541.813)	-	-	7.541.813	-
Distribución de dividendos (*)	-	-	-	-	-	(5.741.480)	-	-	-	(5.741.480)
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.330.587)	(3.330.587)
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(1.577.847)	-	(1.577.847)
Saldos al 30/09/2022	409.907	15.362.270	9.457.689	511.520	1.660.955	43.088.110	-	4.614.245	(3.330.587)	71.774.109

(*) Aprobada por el Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2022.

	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	
Saldos al 31/12/2020	409.907	15.362.270	9.457.689	511.520	1.304.965	57.374.917	469.893	8.624.363	7.119.759	100.635.283
Distribución de resultados acumulados (*):										
A reserva legal	-	-	-	-	355.990	-	-	-	(355.990)	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	(1.003.514)	-	-	(6.763.769)	(7.767.283)
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.951.886)	(13.951.886)
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(1.742.380)	-	(1.742.380)
Saldos al 30/09/2021	409.907	15.362.270	9.457.689	511.520	1.660.955	56.371.403	469.893	6.881.983	(13.951.886)	77.173.734

(*) Aprobada por el Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 27 de abril de 2021.

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA

Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo

por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	30/09/2022	30/09/2021
Actividades operativas		
Resultado neto del periodo	(3.330.587)	(13.951.886)
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	(531.771)	6.284.869
Depreciaciones de PP&E	135.651	635.905
Baja de PP&E	141.555	217.734
Resultado por valuación de propiedades de inversión	4.539.220	4.923.679
Resultado por venta de PP&E	(51.444)	(3.637)
Resultados generados por inversiones en activos financieros	(1.146.040)	770.754
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	(220.321)	510.489
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(1.898.461)	(1.095.530)
Variación neta de provisiones	(43.361)	(395)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	627.154	839.253
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	8.853	(24.740)
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
(Aumento) de inventario	(4.440.990)	(1.892.422)
(Aumento) de créditos por ventas	(55.904)	(11.156)
(Aumento) de otros créditos	(373.107)	(1.190.716)
Disminución de fondos restringidos	8.826	661.545
Aumento de pasivos del contrato	7.915.868	8.643.949
(Disminución) de deudas comerciales, fiscales y otras	(747.833)	(560.429)
Pago impuesto a las ganancias	(1.224.403)	(788.368)
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/generado por las actividades operativas	(687.095)	3.968.898
Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(31.634.660)	(45.209.889)
Ventas de inversiones en activos financieros	39.934.218	44.367.451
Cobros por ventas de PP&E	53.694	-
Pagos por incorporaciones de PP&E	(376.649)	(233.900)
Pagos por incorporaciones de propiedades de inversión	(502.340)	(662.052)
Dividendos cobrados de subsidiarias y negocios conjuntos	2.450.859	8.776.351
Aportes en subsidiarias y otras inversiones	(4.551.993)	(5.508.079)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	5.373.129	1.529.882
Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(5.741.480)	(7.767.283)
Deudas financieras obtenidas (Nota 5.12)	1.732.957	4.032.954
Deudas financieras canceladas (Nota 5.12)	-	(412.110)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(4.008.523)	(4.146.439)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	677.511	1.352.341

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA

Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	30/09/2022	30/09/2021
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo (Nota 5.8)	353.367	1.179.674
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(987.207)	(967.703)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	677.511	1.352.341
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo (Nota 5.8)	43.671	1.564.312
<u>Operaciones que no implicaron movimiento de efectivo</u>		
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 5.12) (Nota 8)	2.836.554	2.648.232
Cobro de dividendos con activos financieros (Nota 8)	481.398	-
Anticipos de impuesto compensados	35.448	28.408
Incorporación de PP&E compensada	-	4.940

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

1. Información de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

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

La presente información financiera intermedia separada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados deben ser leídos juntamente con los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios separados condensados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente periodo, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.2., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del periodo sobre el que se informa.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 66,07% y 36,96% para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente y 83,03% para el periodo interanual de nueve meses comprendido entre el 30 de septiembre de 2022 y 2021. En cuanto a la inflación del ejercicio 2021, la misma totalizó 50,94%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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

En el ejercicio corriente, la Sociedad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2022. Las mismas se detallan a continuación:

Modificaciones a la NIC 16 – Producto obtenido antes del uso previsto

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIC 16, una entidad no podrá deducir del costo de un elemento del rubro propiedades, planta y equipo cualquier ingreso recibido de la venta de productos obtenidos durante el proceso de preparación del activo para su uso previsto. Los ingresos de la venta de tales productos o muestras, junto con los costos de producción, se reconocerán en los resultados integrales del periodo que corresponda. Las entidades revelarán por separado los montos de estos ingresos y costos que no son provenientes de las actividades ordinarias de la entidad.

La modificación también aclara que un elemento de propiedades, planta y equipo se encuentra en dicho proceso de preparación y prueba cuando se está evaluando el rendimiento técnico y físico del activo. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la Gerencia y consecuentemente estar sujeto a depreciación antes de que haya alcanzado el nivel de desempeño operativo esperado por la misma.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

Modificaciones a la NIC 37 – Contratos onerosos

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

La modificación aclara el significado de “costos para cumplir un contrato” al evaluar la onerosidad de un contrato. El costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir dicho contrato).

La modificación también aclara que una entidad debe reconocer cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato antes de registrar una pérdida por onerosidad, y que al determinar dicha onerosidad debe considerarse la obligación presente bajo un contrato existente, por lo que no reconoce pérdidas operativas futuras.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

Modificaciones a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la actualización de la referencia que la Norma hace al Marco Conceptual 2018 sobre la definición de los conceptos de activos y pasivos en una combinación de negocios, su aplicación podría cambiar los activos y pasivos que cumplen los requisitos para su reconocimiento en una combinación de negocios. En algunos de estos casos, la contabilización posterior a la adquisición requerida por otras Normas NIIF podría llevar a la baja en cuentas inmediata de activos o pasivos reconocidos en una combinación de negocios, dando lugar a las denominadas “Ganancias o Pérdidas del día 2” que no representan una ganancia o pérdida económica.

Para subsanar dicha situación, la nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”, o CINIIF 21 “Gravámenes”, en lugar del Marco Conceptual 2018. También se ha aclarado que la adquirente no debe reconocer los activos contingentes, en la fecha de adquisición tal como se define en la NIC 37.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2018-2020

En mayo de 2020, el IASB emitió el ciclo de mejoras anuales 2018-2020 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada. A continuación, se resumen las principales normas modificadas y objeto de las mismas:

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 1 “Adopción por primera vez de NIIF”	La subsidiaria como una entidad que adopta por primera vez las Normas NIIF	Cuando una subsidiaria adopta por primera vez las NIIF en una fecha posterior a su controlante, tiene como opción medir sus activos y pasivos de acuerdo con cómo los midió su controlante en el estado financiero consolidado, basados en la fecha de transición a NIIF de la controlante (sin considerar ajustes de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios por la que la controlante adquirió a la subsidiaria). Tras la modificación, esta excepción se hace extensiva a las diferencias de conversión acumuladas. Una elección similar puede ser hecha por una asociada o negocio conjunto.
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	Conceptos incluidos en la prueba del “test del 10%” para la baja en cuentas de pasivos financieros	Una entidad debe dar de baja el pasivo financiero original y reconocer un nuevo pasivo financiero cuando, entre otros requisitos, hay una modificación sustancial en los términos contractuales originales. Los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos que utilizan la tasa de interés

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
		efectiva original es al menos un 10% diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo restantes del original, incluida en dicha prueba cualquier concepto pagado neto. La modificación aclara que al determinar ese valor se incluyen sólo los conceptos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los pagados o recibidos por uno u otro en nombre del otro.
NIIF 16 "Arrendamientos"	Ejemplo ilustrativo-Incentivos al arrendamiento	Se elimina del Ejemplo Ilustrativo 13, el reembolso relacionado con las mejoras en la propiedad arrendada.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

Asimismo, a continuación, se detallan las normas o interpretaciones emitidas por el IASB cuya aplicación no resulta obligatoria a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios separados condensados y por lo tanto no han sido adoptadas por la Sociedad:

Modificaciones a la NIC 1

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, referente a la clasificación de pasivos entre corrientes o no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

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

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

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

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha emitido 'Revelación de Políticas Contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de Práctica IFRS 2)' con enmiendas que tienen como objetivo ayudar a los preparadores a decidir qué políticas contables revelar en sus estados financieros. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

En febrero de 2021, el IASB modificó la NIC 8 ("Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores") para aclarar la definición de las estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "montos monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición". El IASB aclaró que un cambio en la estimación contable que se deriva de la nueva información o de los nuevos acontecimientos no es la corrección de un error. Además, los efectos de un cambio en una entrada o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son resultado de la corrección de errores del período anterior.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comienzan el 1° de enero de 2023 o después de los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se producen al comienzo de ese ejercicio o después de éste. Se permite la aplicación anticipada.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (Enmiendas a la IAS 12), tales como arrendamiento o desmantelamiento

En mayo de 2021, el IASB emitió ciertas modificaciones que aclaran que la exención del reconocimiento inicial no se aplica a transacciones en las que surgen cantidades iguales de diferencias temporarias deducibles e imponibles en el reconocimiento inicial. Dicha modificación es efectiva para períodos de presentación que comiencen a partir del 1° de enero de 2023.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de la modificación mencionada tenga un impacto en sus estados financieros.

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

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

Los estados financieros intermedios separados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados auditados del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir del 1° de enero de 2022 mencionadas precedentemente.

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

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5.1
Anexo B – Activos Intangibles	No aplicable
Anexo C – Inversiones en acciones y otros valores negociables, y participaciones en otras sociedades	Nota 5.3
Anexo D – Otras inversiones	Nota 5.3
Anexo E – Previsiones	Nota 5.5 y 5.14
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos.	
Costo de los servicios prestados	Nota 5.16
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 9.2

3.2. Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el periodo, el cual fue de 409.907.000 acciones en los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021. Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

	Periodo de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2022	30/09/2021	2022	2021
Resultado neto del periodo	(3.330.587)	(13.951.886)	(439.075)	(1.723.481)
Cantidad promedio ponderado de acciones (en miles)	409.907	409.907	409.907	409.907
Resultado neto por acción	(8,13)	(34,04)	(1,07)	(4,20)

3.3. Modificación en la presentación del estado intermedio separado condensado de resultados integrales

En el tercer trimestre del año 2022, con el objeto de presentar información más útil a los usuarios de los estados financieros intermedios separados condensados y alineada con prácticas de la industria, la Dirección de la Sociedad ha decidido segregar en el estado intermedio separado condensado de resultados integrales, el resultado operativo por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022. Las cifras correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 han sido reformuladas conforme dicho criterio para que resulten comparables con las del presente periodo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad evaluó que la entrega de unidades individuales y la entrega de comodidades (amenities) son obligaciones de desempeño interrelacionadas. Asimismo, la Dirección de la Sociedad estima que el porcentaje del precio de la transacción atribuible a la entrega de comodidades no es material, por lo tanto, devenga todo el ingreso cuando se satisface la obligación

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

de desempeño relacionada con la entrega de las unidades individuales, lo que ocurre al transferir la posesión del activo al cliente y provisiona los gastos estimados relacionados con las comodidades que no hubieran sido satisfechas en dicho momento.

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

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

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión

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

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

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

4.1.3. Control conjunto sobre la inversión en Nordelta SA

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

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

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

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

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión

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

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

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

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

	30/09/2022							
	Inmuebles (*)	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	4.005.589	123.702	36.664	1.398.166	2.912.054	116.504	1.873	8.594.552
Altas	72.674	37.661	-	266.314	-	-	-	376.649
Bajas	(354.476)	-	-	(119.637)	-	(306)	-	(474.419)
Saldos al cierre del periodo	3.723.787	161.363	36.664	1.544.843	2.912.054	116.198	1.873	8.496.782
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(1.113.770)	(68.207)	(22.609)	(847.735)	(2.523.783)	(94.259)	(1.873)	(4.672.236)
Depreciación	(119.396)	(12.726)	(1.752)	(75.174)	-	(15.356)	-	(224.404)
Bajas	212.921	-	-	117.387	-	306	-	330.614
Saldos al cierre del periodo	(1.020.245)	(80.933)	(24.361)	(805.522)	(2.523.783)	(109.309)	(1.873)	(4.566.026)
Valores residuales al 30/09/2022	2.703.542	80.430	12.303	739.321	388.271	6.889	-	3.930.756

(*) Incluye \$ 440,4 correspondientes a bienes en construcción

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA

**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

	31/12/2021						
	Inmuebles (*)	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos
Costo							
Saldos al inicio del ejercicio	4.224.451	84.248	35.776	1.157.835	2.912.054	116.504	1.873
Altas	234.995	59.597	888	240.331	-	-	-
Bajas	(453.857)	(20.143)	-	-	-	-	-
Saldos al cierre del periodo	4.005.589	123.702	36.664	1.398.166	2.912.054	116.504	1.873
Depreciación							
Saldos al inicio del ejercicio	(677.075)	(82.451)	(19.324)	(793.877)	(2.523.783)	(71.932)	(1.873)
Depreciación	(618.247)	(4.549)	(3.285)	(53.858)	-	(22.327)	-
Bajas	181.552	18.793	-	-	-	-	-
Saldos al cierre del periodo	(1.113.770)	(68.207)	(22.609)	(847.735)	(2.523.783)	(94.259)	(1.873)
Valores residuales al 31/12/2021	2.891.819	55.495	14.055	550.431	388.271	22.245	-

(*) Incluye \$ 367,7 correspondientes a bienes en construcción

5.2 Propiedades de inversión

	30/09/2022			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	36.554.960	1.030.405	23.533.252	61.118.617
(Disminución) por revaluación	(4.399.182)	(140.038)	-	(4.539.220)
Altas	408.673	-	93.667	502.340
Transferencias desde inventario	-	103.183	-	103.183
Transferencias a inventario	(13.120.850)	-	-	(13.120.850)
Transferencias	(200.733)	-	200.733	-
Saldo al cierre del periodo	19.242.868	993.550	23.827.652	44.064.070

	31/12/2021			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	30.346.597	1.111.273	23.209.042	54.666.912
Incremento/(disminución) por revaluación	5.399.705	(80.868)	-	5.318.837
Altas	801.072	-	324.210	1.125.282
Transferencias desde inventario	899.364	-	-	899.364
Transferencias a inventario	(891.778)	-	-	(891.778)
Saldo al cierre del ejercicio	36.554.960	1.030.405	23.533.252	61.118.617

En los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascienden a \$ 28,2 millones y \$ 14,4 millones, respectivamente, en concepto de alquileres.

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

5.3 Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades

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

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

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

Sociedad	Clase	VN Unitario	Cantidad	VN Total	30/09/2022	31/12/2021	Última información disponible al 30/09/2022				
							Actividad	País	Capital	Resultado	Patrimonio
Del país:											
Nordelta SA (1.1)	Ord. "B"	AR \$100	64.942	6.494.200	5.024.187	8.295.001	Desarrolladora	Argentina	25.977	1.495.833	9.997.212 (*)
Consultatio Argentina SAU (1.2)		AR \$1	1.279.134.498	1.279.134.498	6.360.541	7.408.347	Desarrolladora	Argentina	1.279.134	(1.047.806)	6.360.540
Cecnor SA (2)	Ord. "A"	AR \$1	6.540	6.540	11.811	11.811	Comercial	Argentina	8.491	-	-
	Ord. "B"	AR \$1	1.951	1.951							
Asociaciones civiles y vecinal (2)					4.812	4.524	Asociación	Argentina	700	-	-
Del exterior:											
Las Garzas Blancas SA (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	121.960.042	121.960.042	839.111	994.177	Desarrolladora	Uruguay	54.313	(18.498)	1.863.864
	Ord. "B"	UR\$ 1	61.089.303	61.089.303							
Consultatio Real Estate LLC (1.3)		USD 0,0001	551.122	55	1.635.332	3.325.502	Inversora	EE.UU.	-	1.253.890	2.967.277
Consultatio Brokerage LLC (1.3)		USD 0,01	1.102	11	124.247	125.072	Inmobiliaria	EE.UU.	-	78.174	225.444
Consultatio International Corp (1.3)		USD 1	10.000	10.000	8.796.851	5.102.879	Inversora	EE.UU.	-	(27.490)	8.796.852
Total					22.796.892	25.267.313					

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

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

5.4 Inventario

No corrientes

Inventario en proceso (*)

Total

30/09/2022	31/12/2021
30.637.835	11.437.460
30.637.835	11.437.460

Corrientes

Inventario terminado (*)

Inventario de reventa

Inventario en proceso (*)

Inventario - materiales

Total

7.204.777	2.860.459
311.695	427.832
939.997	7.407.477
1.516.922	930.588
9.973.391	11.626.356

Los costos financieros activados al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ascienden a \$ 539,8 millones y \$ 697,3 millones, respectivamente.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el rubro incluye transferencias desde y hacia propiedades de inversión. Ver Nota 5.2.

(*) Los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 incluyen costos indirectos por:

	30/09/2022	30/09/2021
Remuneraciones y cargas sociales	639.962	532.698
Otros beneficios al personal	8.503	7.770
Viáticos y movilidad	7.791	10.813
Depreciación de PP&E	88.753	43.499
Servicios de terceros	560.710	46.848
Combustibles y otros	160.748	191.711
Seguros	16.678	12.675
Electricidad y otros servicios	8.742	9.823
Gastos diversos	38.519	9.600
Total	1.530.406	865.437

5.5 Créditos por venta de bienes y servicios prestados

	30/09/2022	31/12/2021
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	24.157	-
Total	24.157	-
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	39.204	8.325
Deudores por alquileres	3.266	2.398
Total	42.470	10.723

5.6 Otros créditos

	30/09/2022	31/12/2021
No corrientes		
Gastos diferidos (*)	1.420.821	1.103.167
Anticipos a proveedores	706.583	677.785
Créditos fiscales	344.152	349.576
Total	2.471.556	2.130.528
Corrientes		
Saludos con partes relacionadas (Nota 8)	1.006.265	1.232.061
Gastos diferidos (*)	467.360	213.526
Anticipos a proveedores	182.610	186.455
Créditos fiscales	13.624	-
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	40.556	52.016
Gastos a recuperar	33.075	27.268
Diversos	342	427
Total	1.743.832	1.711.753

(*) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos por \$ 1.832,3 millones y \$ 1.298,9 millones, respectivamente, relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente y serán reconocidos en resultados al momento del reconocimientos del ingreso por venta relacionado. Por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

el monto imputado a resultados de dichos costos ascendió a \$ 106,9 millones y \$ 21,4 millones, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Inversiones en activos financieros

	30/09/2022	31/12/2021
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos (Nota 8)	658.529	269.316
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares	11.034	515.022
Valores representativos de deuda en dólares	8.234.136	14.638.535
Valores representativos de deuda en pesos	-	152.946
Total	8.903.699	15.575.819

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 existen cuotapartes de fondos comunes de inversión como garantía de operaciones bursátiles. Ver Nota 11.

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

	30/09/2022	30/09/2021
Efectivo y saldos en bancos	353.367	1.179.674
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	353.367	1.179.674
Efectivo y saldos en bancos	43.671	1.564.312
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	43.671	1.564.312

5.9 Pasivo del contrato

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos de clientes recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	30/09/2022	31/12/2021
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	15.580.964	13.429.265
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	7.723.153	3.857.445
Anticipos de clientes recibidos	23.304.117	17.286.710
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	10.729.226	9.738.973
Contratos con clientes vigentes y señas	34.033.343	27.025.683

(*) Corresponde a las estimaciones de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compraventas vigentes.

Los cambios significativos en los anticipos de clientes se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por entrega de posesión de bienes; y c) devengamiento de intereses, por existir un componente de financiación. El monto imputado a resultados de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 ascendieron a \$ 1.898,4 millones y \$ 1.095,5 millones, respectivamente.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

5.10 Deudas comerciales

	30/09/2022	31/12/2021
Proveedores	508.236	391.601
Provisiones facturas a recibir	578.005	525.263
Total	1.086.241	916.864

5.11 Deudas fiscales

	30/09/2022	31/12/2021
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	1.118.381	1.926.292
Retenciones y percepciones a depositar	24.824	17.477
Bienes personales responsable sustituto	-	79.525
Diversos	-	2.436
Total	1.143.205	2.025.730

5.12 Deudas financieras

	30/09/2022	31/12/2021
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	1.741.958	3.196.755
Total	1.741.958	3.196.755

30/09/2022						
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio y resultado por la posición monetaria neta	Intereses	Saldos al final del periodo
Deudas financieras	3.196.755	1.732.957	(2.836.554)	(433.416)	82.216	1.741.958
Total	3.196.755	1.732.957	(2.836.554)	(433.416)	82.216	1.741.958

30/09/2021						
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio y resultado por la posición monetaria neta	Intereses	Saldos al final del periodo
Deudas financieras	2.527.571	4.032.954	(3.060.342)	(469.807)	316.655	3.347.031
Total	2.527.571	4.032.954	(3.060.342)	(469.807)	316.655	3.347.031

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

5.13 Otras deudas

	30/09/2022	31/12/2021
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	2.047	17.556
Depósitos en garantía	2.661	3.081
Remuneraciones y cargas sociales	59.639	68.712
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	272.753	244.860
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	40.556	52.016
Diversos	27.518	54.282
Total	405.174	440.507

5.14 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Bajas	Altas	Saldos al final del periodo /ejercicio
Contingencias	45.521	(18.112)	(25.249)	-	2.160
Total al 30/09/2022	45.521	(18.112)	(25.249)	-	2.160
Total al 31/12/2021	4.349	(1.704)	-	42.875	45.521

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

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

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

5.15 Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	Periodo de nueve meses finalizado el		3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
	30/09/2022	30/09/2021		
Ingresos por venta de bienes	2.250.443	2.014.584	1.375.575	935.046
Ingresos por alquileres	28.265	14.425	8.634	7.132
Total	2.278.708	2.029.009	1.384.209	942.178

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

5.16 Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados

	Periodo de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2022	30/09/2021	2022	2021
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	3.288.291	4.321.088	-	-
Transferencias desde inventarios en proceso	5.329.437	-	503.588	-
Altas del ejercicio	-	54.259	-	18.432
Existencia de inventario al cierre del periodo (*)	(7.516.472)	(3.653.169)	131.413	351.485
Costo de los bienes vendidos	1.101.256	722.178	635.001	369.917

(*) Incluye inventario terminado y reventa.

5.17 Gastos de comercialización

	Periodo de nueve meses finalizado el		3° trimestre	3° trimestre
	30/09/2022	30/09/2021	2022	2021
Remuneraciones y cargas sociales	283.782	226.401	39.118	51.728
Otros beneficios al personal	-	2	-	-
Viáticos y movilidad	-	794	-	266
Otros honorarios y retribuciones	50.894	59.058	17.495	25.411
Depreciación de PP&E	104.199	176.499	22.943	49.294
Expensas	25.350	42.386	10.785	11.085
Impuestos, tasas y contribuciones	203.309	131.977	94.063	69.411
Comisiones	61.025	79.997	35.439	39.317
Gastos de marketing	168.474	80.295	58.008	41.031
Gastos de reparación y mantenimiento	60.977	137.435	15.871	27.760
Electricidad y otros servicios	9.074	9.620	2.502	3.297
Gastos de ventas	89.961	77.577	63.546	19.227
Seguros	-	110	-	-
Alquileres	1.047	873	370	601
Deudores incobrables	709	251	-	(155)
Gastos diversos	36.461	11.984	26.567	(11.749)
Total	1.095.262	1.035.259	386.707	326.524

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

5.18 Gastos de administración

	Periodo de nueve meses		3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
	finalizado el			
	30/09/2022	30/09/2021		
Remuneraciones y cargas sociales	1.065.860	618.989	230.027	167.770
Otros beneficios al personal	35.282	20.316	11.388	9.191
Viáticos y movilidad	4.585	17.651	1.179	1.981
Retribuciones directores y síndicos	53.384	55.691	6.255	8.914
Otros honorarios y retribuciones	94.467	78.976	26.766	24.719
Depreciación de PP&E	31.452	415.906	9.558	106.565
Expensas	10.823	8.826	4.323	3.239
Impuestos, tasas y contribuciones	135.292	209.037	28.784	44.079
Gastos de reparación y mantenimiento	47.940	8.884	5.198	(54.510)
Servicios aeroportuarios	-	64.335	-	44.263
Gastos bancarios	31.932	20.071	10.974	5.180
Seguros	2.876	26.472	1.116	18.799
Alquileres	-	10.720	-	1.835
Gastos de informática	244.933	177.697	75.458	53.485
Electricidad y otros servicios	8.130	9.979	653	2.798
Gastos diversos	6.708	7.386	2.045	3.087
Total	1.773.664	1.750.936	413.724	441.395

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

	Periodo de nueve meses		3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
	finalizado el			
	30/09/2022	30/09/2021		
Nordelta S.A.	774.856	(2.142.368)	748.552	(56.673)
Consultatio Argentina S.A.U.	(1.047.806)	(1.263.429)	(530.380)	20.213
Las Garzas Blancas S.A.	(8.328)	(41.257)	(18.539)	4.148
Consultatio Real Estate LLC	506.824	2.816.455	84.155	261.610
Cosultatio Brokerage LLC	22.265	120.523	9.910	24.088
Consultatio International Corp.	(27.490)	(413)	8.822	(413)
Total	220.321	(510.489)	302.520	252.973

5.20 Otros ingresos operativos

	Periodo de nueve meses		3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
	finalizado el			
	30/09/2022	30/09/2021		
Ingresos por otros servicios prestados	66.133	76.840	9.387	31.009
Resultados por cesiones y rescisiones	4.229	9.512	3.315	9.512
Recupero de gastos	-	37.021	-	-
Total	70.362	123.373	12.702	40.521

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

5.21 Otros egresos operativos

	Periodo de nueve meses		3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
	finalizado el 30/09/2022	30/09/2021		
Impuesto al valor agregado no recuperable	(105.451)	(104.289)	(20.598)	(30.688)
Costos adicionales por obras	(82.317)	(90.385)	(14.970)	(61.168)
Resultados por cesiones y rescisiones	-	-	-	6.105
Cargos por provisión para contingencias	-	(942)	-	-
Total	(187.768)	(195.616)	(35.568)	(85.751)

5.22 Ingresos financieros

	Periodo de nueve meses		3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
	finalizado el 30/09/2022	30/09/2021		
Resultado de inversiones en activos financieros	1.146.040	-	1.146.040	-
Resultado de instrumentos financieros derivados	-	47.650	-	3.960
Diferencia de cambio	1.590.174	750.522	734.621	549.176
Intereses ganados	54.008	76.345	20.532	24.801
Dividendos ganados	-	15.358	-	15.358
Total	2.790.222	889.875	1.901.193	593.295

5.23 Costos financieros

	Periodo de nueve meses		3° trimestre 2022	3° trimestre 2021
	finalizado el 30/09/2022	30/09/2021		
Resultado de inversiones en activos financieros	-	(770.754)	327.370	(261.153)
Resultado de instrumentos financieros derivados	(69.503)	-	(12.160)	-
Diferencia de cambio	(1.376.075)	(1.216.805)	(655.858)	(474.091)
Intereses perdidos	(56.534)	(281.183)	38.459	(46.151)
Total	(1.502.112)	(2.268.742)	(302.189)	(781.395)

6. Impuestos a las ganancias

Con fecha 16 de junio de 2021, fue publicada la Ley N° 27.630 que modifica el impuesto a las ganancias estableciendo una escala a efectos del pago del gravamen de acuerdo a la ganancia neta imponible acumulada: hasta \$ 5.000.000 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 5.000.000 a \$ 50.000.000 corresponde tributar la suma de \$ 1.250.000 más el 30% sobre el excedente de \$ 5.000.000; y a partir de \$ 50.000.000 corresponde tributar \$ 14.750.000, más el 35% sobre el excedente de \$ 50.000.000. La mencionada modificación afecta el cálculo de la provisión del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido de entidades que comiencen su ejercicio económico a partir del 1° de enero de 2021.

Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas mencionadas en el párrafo anterior: hasta \$ 7.604.948 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$ 7.604.948 a \$ 76.049.486 corresponde tributar la suma de \$ 1.901.237 más el 30% sobre el excedente de \$ 7.604.948; y a partir de \$ 76.049.486 corresponde tributar \$ 22.434.598, más el 35% sobre el excedente de \$ 76.049.486.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de septiembre de 2022 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.

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

	Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021
Impuesto a las ganancias corriente	(1.688.574)	(1.966.829)
Diferencia provisión y declaración jurada	465.106	-
Impuesto a las ganancias diferido	1.755.239	(4.318.040)
Impuesto a las ganancias	531.771	(6.284.869)

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

	30/09/2022	30/09/2021
Resultado del periodo antes del impuesto a las ganancias	(3.862.358)	(7.667.017)
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	1.349.396	2.676.556

Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto

Resultado inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos y otros	76.974	(178.212)
Resultado por posición monetaria neta y otros	(1.359.705)	(1.337.084)
Diferencia provisión y declaración jurada	465.106	-
Efecto cambio de tasa del impuesto a las ganancias	-	(7.446.129)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	531.771	(6.284.869)

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	31/12/2021	Resultado	ORI	30/09/2022
Propiedad, planta y equipo	(1.442.481)	255.445	-	(1.187.036)
Propiedades de inversión	(20.910.504)	5.826.122	(9.644)	(15.094.026)
Otros activos	(5.128)	(108)	-	(5.236)
Inventarios	(5.929.622)	(5.391.684)	(34.830)	(11.356.136)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(165.207)	24.569	(59.162)	(199.800)
Otros créditos	(485.847)	(186.451)	-	(672.298)
Inversiones en activos financieros	(191.608)	(273.131)	-	(464.739)
Pasivos del contrato	2.244.316	1.454.038	-	3.698.354
Provisión para contingencias	137.524	(34.850)	-	102.674
Ajuste por inflación impositivo	(118.746)	63.478	-	(55.268)
Quebrantos y créditos impositivos	14.170	17.811	-	31.981
Pasivo por impuesto diferido neto	(26.853.133)	1.755.239	(103.636)	(25.201.530)

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2020	Resultado	Créditos impositivos utilizados	ORI	30/09/2021
Propiedad, planta y equipo	(1.258.575)	(155.837)	-	-	(1.414.412)
Propiedades de inversión	(13.394.068)	(3.695.772)	-	(22.363)	(17.112.203)
Otros activos	(3.565)	(1.525)	-	-	(5.090)
Inventarios	(4.196.142)	(1.825.977)	-	(12.320)	(6.034.439)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(439.777)	290.492	-	(25.300)	(174.585)
Otros créditos	(123.060)	(274.296)	-	-	(397.356)
Inversiones en activos financieros	(157.905)	55.677	-	-	(102.228)
Pasivos del contrato	724.894	1.253.269	-	-	1.978.163
Provisión para contingencias	101.496	25.637	-	-	127.133
Ajuste por inflación impositivo	(158.713)	28.128	-	-	(130.585)
Quebrantos y créditos impositivos	122.286	(17.836)	(89.290)	-	15.160
Pasivo por impuesto diferido neto	(18.783.129)	(4.318.040)	(89.290)	(59.983)	(23.250.442)

7. Patrimonio

7.1. Capital social

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el capital social de Consultatio SA asciende a \$ 409,90 millones encontrándose totalmente suscripto, integrado e inscripto.

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

8. Saldos y operaciones con partes relacionadas

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas son los siguientes:

	30/09/2022	31/12/2021
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	643.018	36.315
	643.018	36.315
Otros créditos		
Accionistas	127.146	220.031
Nordelta SA	-	5.436
Redes y Servicios SA	-	400
Las Garzas Blancas SA	874.765	965.619
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	4.229	4.532
Consultatio Argentina S.A.U. - Consultatio Inmobiliario FCI Cerrado Ley 27.260 - Proyecto Puerto Madero - UT	125	36.008
Consultatio Argentina S.A.U. - Consultatio Inmobiliario FCI Cerrado Ley 27.260 - Proyecto Avenida Huergo - UT	-	35
	1.006.265	1.232.061

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA

**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

	30/09/2022	31/12/2021
Pasivo corriente		
Deudas financieras		
Nordelta SA	1.741.958	3.196.755
	1.741.958	3.196.755
Otras deudas		
Nordelta SA	759	804
Lago Norte Propiedades SA	1.288	16.752
	2.047	17.556

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

Las operaciones realizadas con otras partes relacionadas durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 son las siguientes:

	Ganancia/(Pérdida)	
	Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Nordelta SA	(654)	(1.129)
Comisiones		
Lago Norte Propiedades SA	(39.879)	(48.562)
Ingresos financieros		
Resultados generados por inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	(98.491)	6.245
Intereses		
Las Garzas Blancas SA	38.686	43.638
Costos financieros		
Intereses		
Nordelta SA	(45.744)	(202.726)
Otros ingresos operativos		
Ingresos por servicios de administración		
Consultatio Arg S.A.U.-Ctio. Inmobiliario-FCI Cerrado Ley 27.260 - Proyecto Puerto Madero - UT	30.102	48.210
Ingresos por servicios de asesoramiento		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	13.875	14.214
Fletamiento Avión		
Accionistas	21.209	14.414

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2022 y 2021 la Sociedad ha recibido dividendos de Consultatio Real Estate LLC por \$ 1.717,8 millones y \$ 8.776,3 millones, respectivamente; de Consultatio Brokerage LLC por \$ 5,4 millones y \$ 0 millones, respectivamente; y de Nordelta SA por \$ 4.045,7 millones y \$ 2.578,9 millones, respectivamente.

Por otro lado, al 30 de septiembre de 2022 y 2021 la Sociedad ha efectuado aportes a Consultatio International Corp. por \$ 4.551,9 y \$ 5.508,1, respectivamente.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

8.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

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

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 excepto por la distribución de dividendos por \$ 1.218,1 millones y \$ 1.699,4 millones, respectivamente.

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

8.4. Remuneración a la Administración

Durante los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	Periodo de nueve meses		3° trimestre 2022	3° trimestre 2022
	finalizado el			
	30/09/2022	30/09/2021		
Beneficios a corto plazo	50.656	52.932	5.331	8.000

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

9. Instrumentos financieros

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

9.1. Instrumentos financieros por categoría

	30/09/2022		
	Valor razonable con cambio en		
	resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	16.623	16.623
Otros créditos (*)	-	1.006.607	1.006.607
Créditos por venta de bienes y servicios	-	66.627	66.627
Inversiones en activos financieros	8.903.699	-	8.903.699
Fondos restringidos	10.741	-	10.741
Efectivo y equivalente de efectivo	-	43.671	43.671
	8.914.440	1.133.528	10.047.968

	31/12/2021		
	Valor razonable con cambio en		
	resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	16.335	16.335
Otros créditos (*)	-	1.232.488	1.232.488
Créditos por venta de bienes y servicios	-	10.723	10.723
Inversiones en activos financieros	15.575.819	-	15.575.819
Fondos restringidos	19.567	-	19.567
Efectivo y equivalente de efectivo	-	353.367	353.367
	15.595.386	1.612.913	17.208.299

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

	30/09/2022		31/12/2021	
	Costo		Costo	
	amortizado	Total	amortizado	Total
Pasivos financieros				
Otras deudas (*)	72.782	72.782	126.935	126.935
Deudas financieras	1.741.958	1.741.958	3.196.755	3.196.755
Deudas comerciales	1.086.241	1.086.241	916.864	916.864
	2.900.981	2.900.981	4.240.554	4.240.554

(*) No incluye pasivos laborales.

9.2. Instrumentos financieros en moneda extranjera

	Moneda extranjera -Clase e importe en miles-		Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 30/09/2022	Importe en pesos al 31/12/2021
Activo					
Activo corriente					
Otros créditos	USD	9.532	147,12	1.402.348	1.082.678
Inversiones en activos financieros	USD	56.044	147,12	8.245.170	15.153.557
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	285	147,12	41.929	346.988
Total activo corriente en moneda extranjera				9.689.447	16.583.223
Total activo en moneda extranjera				9.689.447	16.583.223

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

	Moneda extranjera -Clase e importe en miles-		Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 30/09/2022	Importe en pesos al 31/12/2021
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	1.317	147,32	194.020	50.154
Otras deudas	USD	18	147,32	2.652	38.212
Deudas financieras	USD	11.824	147,32	1.741.958	2.572.516
Total pasivo corriente en moneda extranjera				1.938.630	2.660.882
Total pasivo en moneda extranjera				1.938.630	2.660.882
Posición neta				7.750.817	13.922.341

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

10. Valor razonable de activos y pasivos

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

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

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

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

	30/09/2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	8.903.699	-	-	8.903.699
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	19.242.868	19.242.868
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	993.550	-	993.550
	8.903.699	993.550	19.242.868	29.140.117
	31/12/2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	15.575.819	-	-	15.575.819
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	36.554.960	36.554.960
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	1.030.405	-	1.030.405
	15.575.819	1.030.405	36.554.960	53.161.184

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

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

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante dicho periodo. A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en los Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable:

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

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

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogenización: • Superficie • Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,93 Valores factores de homogenización: 0,76 - 1 1,08 - 1,25

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2022	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.030.405	(140.038)	103.183	993.550	(140.038)
Propiedades de inversión - Nivel 3	36.554.960	(4.399.182)	(12.912.910)	19.242.868	(4.399.182)
Total	37.585.365	(4.539.220)	(12.809.727)	20.236.418	(4.539.220)

	Saldos al 31/12/2020	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2021	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.111.273	(158.859)	-	952.414	(158.859)
Propiedades de inversión - Nivel 3	30.346.597	(4.764.820)	426.696	26.008.473	(4.764.820)
Total	31.457.870	(4.923.679)	426.696	26.960.887	(4.923.679)

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA

**Notas a los estados financieros intermedios separados condensados
al 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa**

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

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

11. Bienes de disponibilidad restringida

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad poseía cuotas partes de fondos comunes de inversión como garantía de operaciones bursátiles por \$ 10,7 millones y \$ 19,6 millones, respectivamente. Dichos fondos han sido clasificados como corrientes y expuestos en el rubro “Fondos restringidos”.

12. Documentación y registros de la Sociedad

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

13. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 30 de septiembre de 2022 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Dichos hechos fueron evaluados hasta el 10 de noviembre de 2022, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia, a excepción de lo mencionado en el párrafo siguiente, de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

Con fecha 8 de noviembre de 2022 la Sociedad recibió de su subsidiaria Consultatio Real Estate LLC dividendos por la suma de U\$S 2,4 millones equivalentes a \$ 386,4 millones.

14. Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio SA y autorizados para ser emitidos con fecha 10 de noviembre de 2022.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente