

Consultatio

Consultatio Argentina SAU

Estados contables

correspondientes al
periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023

Informe de revisión de los auditores
independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Índice

Carátula

Estado de situación patrimonial

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas

Anexos

Informe de revisión de los auditores independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

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

**Ejercicio económico N° 8
iniciado el 1° de enero de 2023**

Estados contables al 31 de marzo de 2023

Composición del Capital Social

[Nota 6]

Acciones	31/03/2023	31/12/2022
Acciones ordinarias nominativas no endosables de \$1 de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción suscriptas, integradas e inscriptas	1.279.134.498	1.279.134.498
Total de Acciones	1.279.134.498	1.279.134.498

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados de situación patrimonial

al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022

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

	Notas	31/03/2023	31/12/2022
Activo			
Activo corriente			
Caja y bancos	4.a	2.845.520.579	4.404.781.777
Inversiones transitorias	Anexo I	7.637.882.260	4.057.212.909
Créditos por ventas de bienes		66.152.735	3.181.516
Otros créditos	4.b	807.386.796	814.400.130
Inventarios	4.c	12.859.864.713	14.258.849.949
Total del activo corriente		24.216.807.083	23.538.426.281
Activo no corriente			
Créditos por ventas de bienes		55.127.275	-
Otros créditos	4.b	1.523.896.524	1.640.129.327
Inventarios	4.c	11.168.232.065	10.095.285.566
Total del activo no corriente		12.747.255.864	11.735.414.893
Total del activo		36.964.062.947	35.273.841.174
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	4.d	654.460.391	973.460.836
Cargas fiscales	4.e	63.025.195	53.841.618
Anticipos de clientes	4.f	4.398.070.761	4.813.944.809
Otras deudas	4.g	23.718.448	103.112.400
Total del pasivo corriente		5.139.274.795	5.944.359.663
Pasivo no corriente			
Cargas fiscales	4.e	2.046.002	-
Anticipos de clientes	4.f	9.332.973.742	8.096.407.414
Pasivo por impuesto diferido	5.	4.055.729.104	3.425.970.615
Total del pasivo no corriente		13.390.748.848	11.522.378.029
Total del pasivo		18.530.023.643	17.466.737.692
Participación minoritaria		4.255.777.612	4.014.181.856
Patrimonio neto		14.178.261.692	13.792.921.626
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto		36.964.062.947	35.273.841.174

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados de resultados

correspondiente al periodo de tres meses finalizado

al 31 de marzo de 2023, presentado en forma comparativa

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

	Notas	31/03/2023	31/03/2022
Ingresos por ventas de bienes	4.h	1.677.335.545	-
Costo de los bienes vendidos	Anexo II	(1.545.837.981)	-
Resultado bruto		131.497.564	-
Gastos de comercialización	Anexo III	(89.135.701)	(3.509.553)
Gastos de administración	Anexo III	(140.508.368)	(46.371.799)
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM		1.571.248.797	1.771.488.022
Otros ingresos y egresos netos	4.i	(603.314)	1.878.272
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria		1.472.498.978	1.723.484.942
Resultado de participación minoritaria		(455.354.421)	(389.691.171)
Impuesto a las ganancias	5	(631.804.491)	(1.185.796.771)
Resultado neto del periodo		385.340.066	147.997.000

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estado de evolución del patrimonio neto
correspondiente al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentado en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos argentinos – en moneda homogénea – Nota 2.b)

	Aportes de los propietarios		Resultados no asignados			31/03/2023	31/03/2022
	Capital social	Ajuste de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total	Total
Saldos al inicio del ejercicio	1.279.134.498	10.807.399.615	7.408.982	140.770.607	1.558.207.924	13.792.921.626	12.234.829.392
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	385.340.066	385.340.066	147.997.000
Saldos al cierre del periodo	1.279.134.498	10.807.399.615	7.408.982	140.770.607	1.943.547.990	14.178.261.692	12.382.826.392

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estado de flujos de efectivo
correspondiente al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentado en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	31/03/2023	31/03/2022
<u>Variaciones del efectivo (1)</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	4.404.781.777	676.823.278
Efectivo al cierre del periodo	2.845.520.579	766.183.848
(Disminución)/Aumento de efectivo	(1.559.261.198)	89.360.570
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado neto del periodo	385.340.066	147.997.000
Impuesto a las ganancias	631.804.491	1.185.796.771
Participación minoritaria	455.354.421	389.691.171
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(1.019.616.946)	-
<u>Ajustes para llegar al flujo neto generado por las actividades operativas</u>		
Disminución de otros créditos	123.246.137	414.083.450
Aumento de créditos por ventas de bienes	(118.098.494)	-
Disminución/(Aumento) de inventarios	112.280.072	(1.511.455.147)
Aumento/(Disminución) de cargas fiscales	9.183.577	(10.562.662)
Disminución de deudas comerciales	(319.000.445)	(217.417.901)
Aumento/(Disminución) de anticipos de clientes	1.840.309.226	(696.298.672)
(Disminución)/Aumento de otras deudas	(79.393.952)	5.869.193
Flujo neto de efectivo generado/(utilizado) en las actividades operativas	2.021.408.153	(292.296.797)
<u>Actividades de inversión</u>		
(Suscripciones)/Rescates netos de inversiones transitorias	(3.580.669.351)	381.657.367
Flujo neto de efectivo (aplicado en)/ generado por las actividades de inversión	(3.580.669.351)	381.657.367
(Disminución)/Aumento de efectivo	(1.559.261.198)	89.360.570

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

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

1. Constitución de la Sociedad – Objeto social

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

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

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

2. Bases de preparación de la información

a) Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 han sido preparados y expuestos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), para entidades que no hacen oferta pública de sus títulos valores

Con fines comparativos, los presentes estados contables intermedios incluyen cifras patrimoniales al 31 de diciembre de 2022 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022. Dichas cifras han sido reexpresadas, en moneda de cierre del presente periodo, de acuerdo con lo señalado a continuación, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

b) Información contable ajustada por inflación

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

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.**Estados contables****correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa**

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

En los últimos años, los niveles de inflación en Argentina han sido altos, habiendo acumulado una tasa de inflación en los últimos tres años que ha superado el 100%, sin expectativas de disminuir significativamente en el corto plazo. Asimismo, la presencia de los indicadores cualitativos de alta inflación, previstos en el punto 3.1 de la RT N° 17, mostraron evidencias coincidentes. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018 la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18 (modificada por la Resolución JG 553/19), aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la IGJ mencionadas anteriormente, que los presentes estados intermedios han sido preparados en moneda homogénea del 31 de marzo de 2023, reconociendo los efectos de la inflación desde la fecha de inicio de sus operaciones.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 21,73% y 16,07 % para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, respectivamente y 104,30 % para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 31 de marzo de 2023 y 2022. En cuanto a la inflación del ejercicio 2022, la misma totalizó 94,79 %.

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

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

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

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

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

c) Propósito de los presentes estados contables intermedios

Los presentes estados contables intermedios han sido preparados al solo efecto de ser utilizados por Consultatio SA para la preparación de sus estados financieros correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 e información comparativa.

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

3. Principales criterios contables de valuación y exposición

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

a) Rubros monetarios

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

b) Activos y pasivos monetarios en moneda extranjera

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

c) Inversiones transitorias

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

d) Inversiones en negocios conjuntos

A los efectos de la incorporación de la inversión en "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero – Unión Transitoria", "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria" y "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo – Unión Transitoria", en su carácter de participante controlante de la actividad, la Sociedad ha consolidado los estados contables de estos negocios conjuntos a la fecha de cierre del periodo/ejercicio (Ver Nota 8).

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

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

e) Inventarios

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

Asimismo, en adición al valor del terreno y los gastos incurridos en el diseño y desarrollo del proyecto inmobiliario, se han activado los costos financieros reales hasta la fecha de finalización del edificio (por la parte que no compensa a la inflación del periodo) originados en: (i) las financiaciones recibidas en moneda extranjera que fueron aplicadas al pago de los lotes

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

(totalmente atribuible a Consultatio Argentina SAU) y (ii) la financiación derivada de los anticipos obtenidos de los clientes hasta el momento de finalización del proceso constructivo.

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

f) Reconocimiento de ingresos

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

g) Anticipos de clientes

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

Mientras que, para los proyectos cuyas obras se han concluido (Oceana Puerto Madero) y dado que a partir de dicha fecha la obligación de la Sociedad con sus clientes es la entrega del bien, los anticipos de clientes han sido valuados al mayor importe entre las sumas recibidas del acreedor (considerando la moneda de origen en la cual se han recibido los pagos anticipados) y el costo de cancelación de la obligación. En los casos de las sumas recibidas originalmente en moneda extranjera o unidades de valor adquisitivo (UVA), el importe nominado en dicha moneda ha sido convertido a los tipos de cambio vigentes o cotización, a la fecha de terminación del edificio. Dichos valores han sido reexpresados al cierre del ejercicio según lo descrito en la Nota 2.b.

h) Cuentas del Patrimonio neto

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

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

i) Cuentas del estado de resultados

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

j) Uso de estimaciones

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.**Estados contables****correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa**

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

k) Impuesto a las ganancias

Las normas contables profesionales requieren la contabilización del impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. De acuerdo con este método, un impuesto diferido activo o pasivo es reconocido cuando existen diferencias temporarias entre el valor contable y el valor impositivo de los activos y pasivos, así como quebrantos impositivos recuperables. En la Nota 5 se incluye la conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuestos por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, como así también la evolución del impuesto diferido.

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.

En línea con ello, 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 las escalas mencionadas en el párrafo anterior de la siguiente forma: 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 la suma de \$ 22.434.598, más el 35% sobre el excedente de \$ 76.049.486.

Considerando lo mencionado precedentemente, al 31 de marzo de 2023 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

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

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

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

La composición de las principales líneas del estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

	31/03/2023	31/12/2022
a) Caja y Bancos		
Bancos en moneda extranjera [Anexo IV]	2.839.317.947	4.402.596.975
Bancos en pesos	2.255.732	2.184.802
Valores a depositar	3.946.900	-
Total	2.845.520.579	4.404.781.777
b) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Anticipo a proveedores	88.292.470	88.698.960
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	63.806.245	96.694.239
Gastos a devengar - IIBB	107.842.200	144.052.929
IVA - Saldo a favor	500.285.976	425.152.496
IIBB - Saldo a favor	2.885.325	406.613
Créditos con partes relacionadas [Nota 7]	38.376.029	46.715.909
Otros créditos diversos	5.898.551	12.678.984
Subtotal	807.386.796	814.400.130
<u>No corriente</u>		
Anticipo a proveedores	1.000.442.773	1.029.889.768
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	203.991.183	190.900.362
Gastos a devengar - IIBB	256.886.008	222.985.196
Gastos a devengar - Impuesto de sellos	1.478.007	1.478.007
IVA - Saldo a favor	17.444.888	146.915.875
IIBB - Saldo a favor	3.540.136	4.471.794
Crédito Impuesto Ley 25.413	40.100.268	43.480.661
Otros créditos diversos	13.261	7.664
Subtotal	1.523.896.524	1.640.129.327
Total	2.331.283.320	2.454.529.457
c) Inventarios		
<u>Corriente</u>		
Inventario terminado	12.859.864.713	14.258.849.949
Subtotal	12.859.864.713	14.258.849.949
<u>No corriente</u>		
Inventario en proceso		
Tierras	5.655.663.508	5.655.593.715
Gastos de diseño y desarrollo	5.357.085.732	4.284.267.858
Costos financieros activados	155.482.825	155.423.993
Subtotal	11.168.232.065	10.095.285.566
Total	24.028.096.778	24.354.135.515

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

	31/03/2023	31/12/2022
d) Deudas comerciales		
Proveedores en pesos	344.069.316	266.871.176
Proveedores en moneda extranjera [Anexo IV]	-	18.107.730
Provisiones en pesos	310.391.075	399.498.704
Provisiones en moneda extranjera [Anexo IV]	-	288.983.226
Total	654.460.391	973.460.836
e) Cargas fiscales		
<u>Corriente</u>		
Provisión impuesto a las ganancias (neta de retenciones y saldos a favor)	5.979.207	7.278.607
Retenciones y percepciones a pagar	56.660.888	33.599.547
Impuesto a los sellos a pagar	-	12.962.602
Otros impuestos, tasas y contribuciones a pagar	385.100	862
Subtotal	63.025.195	53.841.618
<u>No corriente</u>		
Provisión impuesto a las ganancias	2.046.002	-
Subtotal	2.046.002	-
Total	65.071.197	53.841.618
f) Anticipos de clientes		
<u>Corriente</u>		
Anticipos de clientes en pesos	4.398.070.761	4.813.944.809
Subtotal	4.398.070.761	4.813.944.809
<u>No corriente</u>		
Anticipos de clientes en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo IV]	3.663.126.696	3.388.517.622
Anticipos de clientes en pesos ajustables por CAC	3.137.336.800	2.444.098.294
Anticipos de clientes en pesos	2.532.510.246	2.263.791.498
Subtotal	9.332.973.742	8.096.407.414
Total (*)	13.731.044.503	12.910.352.223
Anticipos de clientes pendientes de recibir	4.320.156.260	4.601.132.371
Boletos de compraventa vigentes y señas	18.051.200.763	17.511.484.594
	31/03/2023	31/12/2022
g) Otras deudas		
Deudas con partes relacionadas [Nota 7]	23.718.448	103.112.400
Total	23.718.448	103.112.400

(*) Los anticipos de clientes al 31 de marzo de 2023 corresponden al proyecto Oceana Puerto Madero y al proyecto Huergo 475 en \$ 4.398.070.761 y \$ 9.332.973.742, respectivamente. Los anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2022 corresponden al proyecto Oceana Puerto Madero y al proyecto Huergo 475 en \$ 4.813.944.809 y \$ 8.096.407.414, respectivamente

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

La composición de ciertas líneas del estado de resultados por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/03/2023	31/03/2022
h) Ingresos por ventas de bienes		
Venta de departamentos	1.507.795.711	-
Venta de locales	169.539.834	-
Total	1.677.335.545	-
i) Otros ingresos y egresos netos		
Multas y recargos	(178.515)	-
Recupero de gastos	-	1.874.789
Gastos posventa	(839.460)	-
Diversos	414.661	3.483
Total	(603.314)	1.878.272

5. Impuesto a las ganancias

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Sociedad ha estimado un cargo por impuesto a las ganancias, el cual se encuentra compuesto de la siguiente manera:

	31/03/2023	31/03/2022
Impuesto corriente	(2.046.002)	-
Impuesto diferido	(629.758.489)	(1.185.796.771)
Impuesto a las ganancias	(631.804.491)	(1.185.796.771)

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

	31/03/2023	31/03/2022
Resultado neto antes del Impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	1.472.498.978	1.723.484.942
Tasa efectiva del impuesto	34,83%	34,09%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(512.871.394)	(587.536.017)
<u>Diferencias permanentes a la tasa del impuesto</u>		
Efecto ajuste por inflación y otros	(277.533.042)	(731.106.474)
Resultado por participación minoritaria	158.599.945	132.845.720
Impuesto a las ganancias	(631.804.491)	(1.185.796.771)

La evolución de los saldos por impuesto diferido por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 es la siguiente:

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado

el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado	Saldo al cierre del periodo
Inversiones transitorias	(141.575.623)	(183.899.165)	(325.474.788)
Otros créditos	(264.961.466)	16.894.593	(248.066.873)
Inventarios	(4.738.063.114)	(64.216.849)	(4.802.279.963)
Anticipos de clientes	775.089.766	233.165.130	1.008.254.896
Ajuste por inflación impositivo	4.344.534	(9.947.507)	(5.602.973)
Quebrantos	939.195.288	(621.754.691)	317.440.597
Total 31/03/2023	(3.425.970.615)	(629.758.489)	(4.055.729.104)
Total 31/03/2022	(4.331.404.670)	(1.185.796.771)	(5.517.201.441)

6. Capital Social

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el capital social suscrito e inscripto asciende a \$ 1.279.134.498.

7. Sociedad controlante y otras partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la entidad controlante es Consultatio S.A., entidad que posee la totalidad del capital social y de los votos, siendo su único accionista. Por consiguiente, la Sociedad es parte relacionada con las personas físicas y jurídicas con las cuales su accionista mantiene vinculación.

a) Los créditos y deudas con partes relacionadas al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	31/03/2023	31/12/2022
Otros créditos		
Gastos a recuperar		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	38.376.029	46.715.909
Total	38.376.029	46.715.909
Anticipos de clientes		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	2.322.463.540	2.341.196.595
Otras deudas		
Honorarios		
Consultatio SA	14.075.376	97.644.604
Gastos varios		
Consultatio SA	9.643.072	635.155
Lago Norte Propiedades S.A.	-	4.832.641
Total	2.346.181.988	2.444.308.995

b) Los resultados por operaciones con partes relacionadas durante periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, son los siguientes:

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/03/2023	31/03/2022
Gastos de administración		
Honorarios y retribuciones		
Consultatio S.A.	(17.764.390)	(31.175.796)
Total	(17.764.390)	(31.175.796)

c) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los saldos invertidos por la Sociedad (incluidos los negocios conjuntos controlados) en Fondos Comunes de Inversión administrados por Consultatio Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. ascienden a \$ 2.000.300.615 y \$ 236.102.086, respectivamente [Anexo I]. Los resultados generados por estas inversiones durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 ascienden a \$ 40.806.975 ganancia y \$ 25.188.844 (perdida), respectivamente.

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

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

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

Los fondos aplicados por la Sociedad provinieron de desembolsos de US\$ 38.000.000 del préstamo obtenido del J.P. Morgan Chase Bank, N.Y. (Estados Unidos), concertado con dicha contraparte con fecha 19 de abril de 2017, en la modalidad de línea de crédito por hasta un total de US\$ 200.000.000, de los cuales solicitó y aplicó US\$ 35.200.000 a la compra del referido terreno. Dicho préstamo fue cancelado por Consultatio Argentina S.A.U. con fecha 9 de febrero de 2018. Con fecha 5 de julio de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 firmaron un contrato de formación de Unión Transitoria, dando origen a “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria”, que fue inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 18 de agosto de 2017 bajo el número 173 del Libro 2 de Contratos de Colaboración Empresarial.

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

La UT tienen por objeto el desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto Inmobiliario Oceana Puerto Madero dentro del lote señalado.

Con fecha 31 de mayo de 2022 las obras por dicho proyecto fueron concluidas y se ha iniciado la entrega de las unidades vendidas.

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

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

Con fecha 27 de octubre de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. y Banco de Valores S.A., en su carácter de agente de custodia de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 adquirieron un lote de terreno (el lote), sito en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 23.080 metros cuadrados, a los efectos de efectuar un nuevo desarrollo inmobiliario. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de US\$ 11.115.000 más los gastos de compra, equivalente a \$ 2.208.973.053

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

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

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

Con fecha 2 de febrero de 2021 los partícipes celebraron un contrato de compraventa con el Fideicomiso Acqua Oceana (el Fideicomiso) para la venta del lote de terreno previamente mencionado, como así también de los derechos sobre el proyecto arquitectónico, para la construcción del edificio a ser denominado “Oceana Nordelta” con destino a vivienda multifamiliar, que el Fideicomiso tiene intenciones de desarrollar, construir y comercializar.

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

El precio de venta del lote de terreno y sus accesorios asciende a la suma de USD 8.500.000 que será abonada por el Fideicomiso a las partes en partes iguales el 31 de enero de 2024. Asimismo, las partes podrán exigir al Fideicomiso que éste cancele el precio -y el Fideicomiso podrá exigir cancelar el precio- mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras dentro del edificio mencionado.

Con fecha 1 de febrero de 2021 el Comité de Dirección de la UT Nordelta aprobó la devolución de los aportes de inventario efectuado por sus partícipes.

En virtud de lo mencionado precedentemente, a la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios el Comité de la UT y los partícipes se encuentran analizando distintas alternativas de negocio relacionadas con la UT, para permitir su continuidad.

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

Con fecha 2 de noviembre de 2017, Consultatio S.A (Sociedad controladora de Consultatio Argentina S.A.U. -100%-) resulto adjudicataria a través de un proceso de subasta pública de un lote de terreno ubicado en la Avenida Ingeniero Huergo 467/475 – Avenida Belgano S/N° - Azopardo N° 440/442/480/490/500 – República Bolivariana de Venezuela N°

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

**correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa**

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

15, de la Ciudad de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 3.920,93 m². El precio total abonado ascendió a la suma de US\$ 20.000.000 más gastos (equivalente a \$4.525.941.880).

Con fecha 11 de abril de 2018, el Comité de Inversión de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 (el "Fondo") resolvió aprobar la participación de este en el proyecto inmobiliario propuesto por Consultatio S.A., previsto a desarrollar en el lote de terreno mencionado, dedicado al segmento residencial/apto profesional con cocheras (el "proyecto inmobiliario").

Con fecha 24 de abril de 2018, quedó configurada mediante carta oferta la cesión parcial de Consultatio Argentina S.A.U. (la "Sociedad") al Fondo por el 30% de todos los derechos y obligaciones emergentes de dicha Subasta.

Con fecha 26 de octubre de 2018, la Sociedad fue notificada de la Resolución N° 362/18 de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) de fecha 18 de octubre de 2018, a través de la cual autorizó la cesión del 30% de los derechos correspondientes a la referida subasta a favor de dicho Fondo.

Con fecha 9 de agosto de 2019, el Directorio de la Sociedad resolvió la constitución de la unión transitoria con el Fondo a fin de que la señalada Unión Transitoria explote y comercialice el emprendimiento inmobiliario a ser desarrollado en el lote de terreno, donde la Sociedad tiene una participación del 70% y el señalado Fondo del 30%.

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

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

- Consultatio Argentina S.A.U.: 70%.
- Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260: 30%.

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

Las directivas de operación y funcionamiento del negocio son impartidas por Consultatio S.A., quien tiene a su cargo la administración y el gerenciamiento operativo del negocio. Al respecto, con fecha 1 de diciembre de 2022 la UT ha recibido una Oferta Irrevocable para la celebración de un Contrato de Servicios, la cual ha sido aceptada. Los honorarios devengados a favor de Consultatio S.A. por este concepto por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 ascienden a \$ 17.764.390 y \$31.175.796, respectivamente.

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

Por aplicación de las normas de la Comisión Nacional de Valores y de la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N°26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), Consultatio S.A. (único accionista de la Sociedad), debe aplicar en la preparación de sus estados financieros al 31 de marzo de 2023 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), en lugar de utilizar las normas de contabilidad contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la FACPCE utilizadas por la Sociedad.

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

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

**correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa**

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

A tal efecto, el Directorio de Consultatio S.A. ha evaluado que, de acuerdo con lo indicado por los párrafos 5 a 18 de la NIIF 10, ejerce el control sobre Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 (el Fondo), cuyo objeto consiste en el diseño, desarrollo, construcción y/o revalorización de inmuebles con destino residencial, comercial o usos mixtos, para su posterior comercialización.

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

A continuación, se resume la información contable consolidada de la Sociedad con el Fondo que será utilizada por Consultatio S.A. en la preparación de sus estados contables consolidados correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 de acuerdo con las NIIF.

Resumen del estado de situación patrimonial consolidado bajo NIIF al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	31/03/2023	31/12/2022
Total del activo corriente	25.626.184.984	24.908.492.081
Total del activo no corriente	14.125.623.025	13.092.882.121
Total del activo	39.751.808.009	38.001.374.202
Total del pasivo corriente	3.732.078.235	4.716.975.431
Total del pasivo no corriente	13.383.774.121	11.326.212.512
Total del pasivo	17.115.852.356	16.043.187.943
Participación no controlante	9.046.816.112	8.839.871.404
Total del patrimonio de la controlante	13.589.139.541	13.118.314.855

Resumen de partidas de resultados consolidados bajo NIIF por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

	31/03/2023	31/03/2022
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	1.558.552.205	(147.129.220)
Resultado de participación minoritaria	(417.471.790)	129.063.259
Impuesto a las ganancias	(670.147.208)	(615.114.303)
Resultado neto del periodo	470.933.207	(633.180.264)

Resumen de la conciliación del estado de situación financiera consolidada al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 entre las normas contables profesionales argentinas (NCPA) y las NIIF:

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

	31/03/2023				31/12/2022
	CASAU	FCIC			
	Saldos NCP	Saldos NCP	Ajustes NIIF	Saldos NIIF	Saldos NIIF
Activo					
Activo corriente					
Caja y Bancos	2.845.520.579	2.996.692	-	2.848.517.271	4.410.936.221
Inversiones transitorias	7.637.882.260	844.034.191	-	8.481.916.451	4.927.252.185
Créditos por ventas de bienes	66.152.735	-	-	66.152.735	3.181.516
Otros créditos	807.386.796	12.047.649	(38.376.029)	781.058.416	781.139.422
Inventarios	12.859.864.713	2.479.735.733	(1.891.060.335)	13.448.540.111	14.785.982.737
Total del activo corriente	24.216.807.083	3.338.814.265	(1.929.436.364)	25.626.184.984	24.908.492.081
Activo no corriente					
Créditos por ventas de bienes NC	55.127.275	-	-	55.127.275	-
Otros créditos	1.523.896.524	-	-	1.523.896.524	1.640.129.327
Inventarios	11.168.232.065	1.888.800.602	(510.433.441)	12.546.599.226	11.452.752.794
Participaciones en negocios conjuntos	-	4.255.777.612	(4.255.777.612)	-	-
Total del activo no corriente	12.747.255.864	6.144.578.214	(4.766.211.053)	14.125.623.025	13.092.882.121
Total del activo	36.964.062.947	9.483.392.479	(6.695.647.417)	39.751.808.009	38.001.374.202
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	654.460.391	48.869.958	10.913.807	714.244.156	1.010.655.111
Cargas fiscales	63.025.195	-	-	63.025.195	53.841.618
Anticipos de clientes	4.398.070.761	-	(1.477.697.209)	2.920.373.552	3.543.207.208
Otras deudas	23.718.448	60.006.715	(49.289.831)	34.435.332	109.271.494
Total del pasivo corriente	5.139.274.795	108.876.673	(1.516.073.233)	3.732.078.235	4.716.975.431
Pasivo no corriente					
Cargas fiscales NC	2.046.002	-	-	2.046.002	-
Anticipos de clientes	9.332.973.742	-	306.533.041	9.639.506.783	8.252.092.382
Pasivo por impuesto diferido	4.055.729.104	-	(313.507.768)	3.742.221.336	3.074.120.130
Total del pasivo no corriente	13.390.748.848	-	(6.974.727)	13.383.774.121	11.326.212.512
Total del pasivo	18.530.023.643	108.876.673	(1.523.047.960)	17.115.852.356	16.043.187.943
Participación minoritaria	4.255.777.612	9.374.515.806	(4.583.477.306)	9.046.816.112	8.839.871.404
Patrimonio neto	14.178.261.692	-	(589.122.151)	13.589.139.541	13.118.314.855
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto	36.964.062.947	9.483.392.479	(6.695.647.417)	39.751.808.009	38.001.374.202

Resumen de la conciliación de partidas de resultados consolidados por periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

	31/03/2023				31/03/2022
	CASAU	FCIC			
	Saldos NCP	Saldos NCP	Ajustes NIIF	Saldos NIIF	Saldos NIIF
Ingresos por ventas de bienes	1.677.335.545	-	349.257.432	2.026.592.977	-
Costo de los bienes vendidos	(1.545.837.981)	-	192.259.859	(1.353.578.122)	-
Resultado bruto	131.497.564	-	541.517.291	673.014.855	-
Resultado inversiones en negocios conjuntos	-	455.354.421	(455.354.421)	-	-
Gastos de administración	(140.508.368)	(41.087.402)	-	(181.595.770)	(92.747.955)
Gastos de comercialización	(89.135.701)	-	-	(89.135.701)	(3.509.553)
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM	1.571.248.797	(10.675.974)	(402.841.709)	1.157.731.114	(52.761.200)
Otros ingresos y egresos netos	(603.314)	(858.979)	-	(1.462.293)	1.889.488
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	1.472.498.978	402.732.066	(316.678.839)	1.558.552.205	(147.129.220)
Resultado de participación minoritaria	(455.354.421)	(402.732.066)	440.614.697	(417.471.790)	129.063.259
Impuesto a las ganancias	(631.804.491)	-	(38.342.717)	(670.147.208)	(615.114.303)
Resultado neto del periodo	385.340.066	-	85.593.141	470.933.207	(633.180.264)

Los importes de la columna "FCIC Saldos NCP" surgen de la incorporación de los saldos patrimoniales del Fondo al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, y de los saldos de resultados del Fondo correspondientes a los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y de 2022. Los importes de la columna "Ajustes NIIF" surgen principalmente de: (i) ajustes originados en el cómputo del costo financiero generado por los anticipos de clientes y la activación que corresponda en inventarios de acuerdo con los intereses implícitos en contratos con clientes según la NIIF 15; y (ii) efecto en el impuesto diferido del punto (i) precedente.

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

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

Los plazos estimados de realización de las inversiones transitorias, los créditos y cancelación de deudas al 31 de marzo de 2023 son los siguientes:

Saldos deudores	Sin plazo establecido	Hasta tres meses	Entre tres y seis meses	Entre seis y nueve meses	Entre nueve y doce meses	Más de doce meses	31/03/2023
Inversiones transitorias	7.637.882.260	-	-	-	-	-	7.637.882.260
Créditos por venta	-	16.538.184	16.538.184	16.538.184	16.538.184	55.127.274	121.280.010
Otros créditos	562.005.444	148.393.943	57.216.148	57.216.149	-	1.506.451.636	2.331.283.320
Total al 31/03/2023	8.199.887.704	164.932.127	73.754.332	73.754.333	16.538.184	1.561.578.910	10.090.445.590

Saldos acreedores	Sin plazo establecido	Hasta tres meses	Entre tres y seis meses	Entre seis y nueve meses	Entre nueve y doce meses	Más de doce meses	31/03/2023
Deudas comerciales	-	654.460.391	-	-	-	-	654.460.391
Cargas fiscales	-	57.045.988	5.979.207	-	-	2.046.002	65.071.197
Anticipo de clientes	-	-	-	-	-	9.332.973.742	9.332.973.742
Otras deudas	-	23.718.448	-	-	-	-	23.718.448
Total al 31/03/2023	-	735.224.827	5.979.207	-	-	9.335.019.744	10.076.223.778

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.**Estados contables****correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa**

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

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

11. Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, no existen hechos posteriores significativos susceptibles de ser incluidos en notas a los estados contables intermedios, a excepción de lo mencionado en el párrafo siguiente.

Con fecha 27 de abril la Sociedad ha decidido mediante la Asamblea General Ordinaria la distribución de dividendos en efectivo por la suma de \$ 1.480.292.198.

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

Anexo I

Detalle de inversiones transitorias

	31/03/2023			31/12/2022
	Cantidad	Valuación	Importe	Importe
Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión				
Consultatio Ahorro Plus - Clase B - \$	57.875.426	34,5244	1.998.112.846	768.968
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B - \$	1.159.145	1,8874	2.187.769	235.333.118
Delta Performance - Clase B - \$	-	-	-	95.900
Allaria Ahorro - Clase B - \$	62.814.325	22,1976	1.394.328.949	90.376.139
Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión			3.394.629.564	326.574.125
Títulos públicos				
United States Treasury Security Bills - USD [Anexo IV]	16.954.076	208,0391	3.527.110.226	3.730.638.784
Letra Descuento 28-04-2023	347.202.500	0,9473	328.904.928	-
Total títulos públicos			3.856.015.154	3.730.638.784
Valores descontados				
Valores descontados	400.000.000	0,9681	387.237.542	-
Total valores descontados			387.237.542	-
Total inversiones transitorias			7.637.882.260	4.057.212.909

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

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

**correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa**

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

Anexo II**Detalle del costo de los bienes vendidos**

	31/03/2023	31/03/2022
Existencia de inventario terminado al inicio del ejercicio	14.258.849.949	-
Costos adicionales de obra	146.852.745	-
Existencia de inventario terminado al cierre del periodo	(12.859.864.713)	-
Costo de los bienes vendidos	(1.545.837.981)	-

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

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

**correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa**

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

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

	Gastos de comercialización	Gastos de administración	31/03/2023	31/03/2022
Impuestos, tasas y contribuciones	14.398.998	53.911.406	68.310.404	12.618.985
Honorarios y retribuciones	-	78.232.296	78.232.296	33.785.690
Gastos de marketing	3.604.400	387.000	3.991.400	2.728.950
Comisiones	43.049.962	-	43.049.962	-
Expensas	28.072.005	-	28.072.005	-
Gastos bancarios	-	6.124.240	6.124.240	676.791
Seguros	-	1.702.225	1.702.225	-
Gastos diversos	10.336	151.201	161.537	70.936
Total al 31/03/2023	89.135.701	140.508.368	229.644.069	
Total al 31/03/2022	3.509.553	46.371.799		49.881.352

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de tres meses finalizado
el 31 de marzo de 2023, presentados en forma comparativa

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

Anexo IV

Activos y pasivos en moneda extranjera

	31/12/2023			31/12/2022
	Moneda extranjera clase e importe	Tipo de cambio (*)	Importes en pesos	Importes en pesos
Activo				
Activo corriente				
Bancos	US\$ 13.610.651	208,61	2.839.317.947	4.402.596.975
Inversiones transitorias	US\$ 16.907.676	208,61	3.527.110.226	3.730.638.784
Total del activo			6.366.428.173	8.133.235.759
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$ -	-	-	307.090.956
Total del pasivo corriente			-	307.090.956
Pasivo no corriente				
Anticipos de clientes	US\$ 17.526.083	209,01	3.663.126.696	3.388.517.622
Total del pasivo no corriente			3.663.126.696	3.388.517.622
Total del pasivo			3.663.126.696	3.695.608.578

(*) Tipo de cambio comprador/vendedor según cotización del Banco de la Nación Argentina al 31 de marzo de 2023.

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 11 de mayo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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

Informe sobre los estados contables intermedios

1. Identificación de los estados contables intermedios objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de **Consultatio Argentina S.A.U.** (en adelante, mencionada indistintamente como "Consultatio Argentina S.A.U." o "la Sociedad"), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 11 y los anexos I a IV.

2. Responsabilidad del Directorio en relación con los estados contables intermedios

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables intermedios adjuntos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios adjuntos de Consultatio Argentina S.A.U. correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Las cifras de los estados contables intermedios mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, los cuales se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.
- b) Según surge de los mencionados registros contables auxiliares de la Sociedad, al 31 de marzo de 2023 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener la Sociedad personal a cargo.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2023.

DELOITTE & Co. S.A.

Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3

GONZALO D. LACUNZA (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T°319 - F°45

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía (“DTTL”), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como “Deloitte Global”) no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

**A los Señores Accionistas de
Consultatio Argentina S.A.U.**

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Consultatio Argentina S.A.U., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5 del artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el capítulo I siguiente. La preparación y emisión de los documentos citados es una responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas. Nuestra responsabilidad es informar sobre dichos documentos en base al trabajo realizado con el alcance que se menciona en el capítulo III.

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN

- a) *Estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2023.*
- b) *Estado de resultados correspondiente al período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.*
- c) *Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.*
- d) *Estado de flujo de efectivo correspondiente al período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.*
- e) *Notas 1 a 11 y los Anexos I a IV correspondientes al período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.*
- f) *Informe de revisión de los auditores independientes sobre los estados contables correspondientes al período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.*

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados contables intermedios adjuntos de acuerdo con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Asimismo, el Directorio de la Sociedad es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

III. RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 (modificada por la Resolución Técnica N° 45) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que la revisión de los estados contables intermedios se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluye la verificación de la congruencia de los documentos e información revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la Ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a e) del capítulo I, hemos revisado el trabajo efectuado por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 11 de mayo de 2023, suscripto por el socio de la firma Contador Gonzalo Daniel Lacunza, de acuerdo con las normas vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que

el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora efectuar el control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva del Directorio.

V. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el párrafo anterior, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios adjuntos de Consultatio Argentina S.A.U. correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 no están presentados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

VI. PÁRRAFO DE ÉNFASIS

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en apartado b) de la Nota 2 a los estados contables adjuntos, en la cual el Directorio de la Sociedad manifiesta que las cifras en ellos expuestas, así como la información comparativa correspondiente al ejercicio precedente, ha sido reexpresada en moneda del 31 de marzo de 2023, con efecto retroactivo, a fin de permitir su comparabilidad.

En la misma nota, se describen las opciones establecidas por la Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE utilizadas por el Directorio de la Sociedad en la preparación de los estados contables adjuntos y los efectos que la aplicación de tales opciones generan en la información contenida en los mismos.

VII. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) *Las cifras de los estados contables intermedios mencionados en el Capítulo I de este informe surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad los que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.*
- b) *Manifestamos asimismo que durante el período hemos realizado, en cuanto correspondían, las tareas previstas por el artículo 294 de la Ley N° 19.550, incluyendo la asistencia a reuniones del Directorio y Asambleas de Accionistas.*
- c) *Se ha verificado el cumplimiento de los Directores Titulares con la constitución de la garantía requerida estatutariamente de conformidad con lo dispuesto por los artículos 256 de la Ley General de Sociedades y las normas de la Inspección General de Justicia.*

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2023.

COMISIÓN FISCALIZADORA